

Введение. В каждом городе обязательно найдется промышленное или иное здание, лучшие времена которого остались в прошлом - бывшие заводы, фабрики, элеваторы, ГЭС, детские сады, жилые дома и другие.

Самый очевидный недостаток заброшенных зданий – негативное влияние на внешний вид улиц. Помимо этого, на таких объектах зачастую происходят экологические бедствия локального характера такие как пожары, несанкционированные свалки; при разрушении зданий страдают прилегающая флора и фауна. Также, эти здания могут стать местами сбора маргинальных элементов, что в динамике влияет на благополучие граждан, проживающих рядом. Более того, на такие объекты приходят играть дети и нередко получают травмы. Известны случаи гибели. Заброшенные здания также становятся местами преступления и совершения суицидов.

Цель и задачи работы. Целью работы является:

- Инвентаризация (учет) заброшенных зданий города Саратова.

Задачами работы выступают:

- изучить статьи по теме исследования;
- исследовать город на предмет заброшенных строений;
- оценить состояние заброшенных зданий в городе Саратов;
- выявить общее количество заброшенных территорий города Саратова;
- составить карты заброшенных зданий города Саратова;
- выявить «проблемные» районы города Саратова с наибольшим количеством заброшенных зданий;
- предложить способы решения проблемы заброшенности зданий;
- оценить возможности приведения заброшенных зданий в работоспособное состояние.

Методы исследования. Моделирование; наблюдение; описание; сравнительный метод; статистический метод; маршрутный метод.

Информационная база. Статьи различных изданий по теме исследования; исследование источников в сети Интернет, в которых содержится информация об указанных в работе объектах.

Фактический материал. Созданная для исследования карта с указанием местоположения заброшенных строений; материалы, полученные в результате прохождения маршрута по городу, в том числе фотографии.

Основные положения работы, выносимые на защиту:

1) Использование упреждающей рамочной политики для решения проблемы заброшенности зданий и территорий, так как она основана на качественном прогнозе принципов развития такой сложной системы как город.

2) Чтобы иметь возможность определить, когда состояние здания или группы зданий представляет собой социальную проблему, и предложить способы ее решения, нам нужна теория о том, что такое город и чего от него можно ожидать. Мы предлагаем рассматривать город как «сложную развивающуюся систему». В этом смысле город интерпретируется как космос, т.е. сложный возникающий адаптивный порядок, а не как таксис, т.е. простой созданный порядок, организация.

Структура и объем работы. Магистерская работа состоит из введения, трех разделов, заключения, списка использованных источников (27 наименований) и 3 приложений. Работа проиллюстрирована 7 таблицами и 7 рисунками, ее объем составляет 66 страницы машинописного текста.

Основное содержание работы.

1 «Обзор аналогичных исследований». В Японии было описано 5 основных факторов, приводящих к запустению домов:

Во-первых, возраст здания и примыкание к дороге шириной менее четырех метров увеличивают вероятность здания быть заброшенным, хотя урбанизация до 1960 года снижает эту вероятность.

Во-вторых, жилая зона с большей вероятностью ассоциируется с занимаемой площадью, что делает менее вероятной заброшенность.

В-третьих, чем дальше от пустующего дома находится местожительство владельца недвижимости, тем больше вероятность того, что он будет заброшен. Имеется ввиду, что у человека есть несколько домов и один из них пустует и рискует быть заброшенным.

В-четвертых, вакантное место в связи с кончиной предыдущих жильцов в значительной степени повышают вероятность запущенности здания.

В-пятых, вероятность перехода здания в заброшенное состояние чрезвычайно высока, когда владелец пустующего дома неизвестен.

Для нормального рынка жилья требуется определенное количество свободных объектов, следовательно, их избыток может негативно сказаться на соседнем микрорайоне, что повлияет на рост преступности, несанкционированных свалок и на ухудшение ландшафта.

Проблема пустующих домов была проанализирована в других странах, и исследования в Соединенных Штатах были особенно сосредоточены на внешних убытках и рыночной стоимости заложенной недвижимости, которая определяется как обстоятельство, когда право собственности на дом переходит от владельца к банку или кредитору после того, как владелец не выплатил свой жилищный кредит. Аккордино и Джонсон использовали серию анкет и интервью в 200 городах, чтобы продемонстрировать негативное влияние заброшенных домов на стабилизацию районов, мероприятия по предупреждению преступности и улучшению качества жизни. Сосредоточив внимание на заброшенных зданиях, Хан оценил влияние периода заброшенности здания на стоимость смежной собственности, а Ламби- Хансон проиллюстрировал взаимосвязь между внешними убыточными факторами отказа от жилья и процессом обращения взыскания.

Практика показывает, что город чаще всего воспринимается как простая упорядоченная система, так называемый таксис. Такой статичный подход не позволяет правительству делать качественный прогноз и принимать необходимые меры. Мы же предлагаем рассматривать город как космос, то есть как сложную, возникающую и развивающуюся систему, требующую, помимо прочего, взгляда на динамический процесс устаревания здания или локации. Поэтому нам нужен более комплексный подход к устареванию зданий, чтобы более точно выбирать подходящие стратегии и мероприятия по борьбе с устареванием зданий. В первую очередь выделим два вида измерения

устаревания – абсолютное или относительное, касающееся зданий или их местоположения.

Мы рекомендуем выбирать именно упреждающую рамочную политику, потому что повторная адаптация устаревших городских активов, например, зданий, земли, инфраструктуры для новых целей помогает свести к минимуму городские отходы и максимизировать ценность ограниченных ресурсов.

2 «Физико-географическая характеристика города Саратова». Саратов расположен в 858 км к юго-востоку от Москвы, на правом высоком берегу Волги. Город протянулся вдоль Волги на 34 км от реки Гусёлка на севере до железнодорожной станции Нефтяная на юге. Центральная и южная части города расположены в котловине (высота над уровнем моря 50-80 метров), окружённой с трёх сторон невысокими горами Приволжской возвышенности: Соколова (165 м), Лысая (286 м), Лопатина (274 м), Алтынная (251 м), Увек (135 м).

Холмы западной части города покрыты лесом Кумысной поляны. Территория города сильно расчленена оврагами и балками, идущими к Волге. Главные из них к северу от Соколовой горы: Маханский, Сеча, Алексеевский, Дудаковский, Слепыш. В приволжской котловине: Глебучев (с ответвлениями Мясницкий и Кооперативный), Белоглинский, Вакуровский (Кладбищенский и Дегтярный), Безымянный (Мутный ключ), Залетаевский (Рокотовский), Токмаковский.

В связи с образованием Волгоградского водохранилища уровень воды в Волге у города поднялся более чем на 6 м. На Волге напротив Саратова расположены острова: Дубовая грива, Зелёный, Покровские пески, Казачий. Ширина Волги напротив Саратова от 2,6 км у автомобильного моста до 8 км у пос. Зональный.

На западе город ограничен малыми реками Елшанка и её притоком Разбойщина, на севере — рекой 2-я Гусёлка. На юге протекает река Назаровка с притоками Черниха и Березина.

Растительная зона: разнотравная лесостепь. Почвы: чернозёмы обыкновенные и южные.

На территории города расположены два нефтегазовых месторождения: Елшанское и Соколовогорское.

3 «Описание исследования». Под антропогенными ландшафтами предложено понимать такие комплексы, в которых на всей или на большей части площади коренному изменению под воздействием человека подвергся любой из компонентов ландшафта.

В результате хозяйственной деятельности человека, связанной с использованием природных ресурсов, общество прямо или косвенно вступает в контакт с окружающей его природой. При этом основным объектом воздействия и преобразования в каждом конкретном случае оказывается не абстрактная окружающая природа или среда вообще, а всегда конкретный природный территориальный комплекс (ПТК) как целостная материальная система. В процессе расселения человека и обживания территории в хозяйственный оборот вовлекались новые виды природных ресурсов, менялись характер, направленности и масштабы воздействия на ландшафты. Практика воздействия общества на природу исторична и направлена на коренное изменение ПТК, вовлеченных в сферу деятельности человека.

Естественно, нужным и необходимым для ландшафтов является процесс их оптимизации. Оптимизация ландшафтов представляет собой систему конструктивных мероприятий, направленных на достижение высокой продуктивности комплекса при сохранении его красоты и удобств для жизни человека. Люди ведут свою деятельность и воздействуют на природу в конкретных ландшафтах; в силу комплексности процессов природы любые меры по преобразованию или улучшению обязательно должны осуществляться на пространстве целых ландшафтных комплексов.

Рассмотрим производственную зону города на примере Саратовского завода приборных устройств. Это было важное предприятие оборонно-промышленного комплекса, поставщик боеприпасов для нужд Минобороны РФ. В наши дни внутри здания располагаются несколько магазинов, СТО и отдел полиции.

Мы видим два варианта использования здания бывшего завода: продать его, передав его в частные руки, либо же привлечь инвесторов, модернизировать оборудование и сохранить предприятие в работоспособном состоянии.

Далее рассмотрим жилую застройку, а именно – исторические здания, на примере доходного дома Вячеслава Августовича Яхимовича.

Здание построено в 1912-1914 гг. Побывав в доме Яхимовича в 2018 году, мы обнаружили, что на верхних этажах ещё сохранились по одной квартире, в которых жили люди. В остальных квартирах была полная разруха, также были оформлены лежанки из грязных матрасов и вещей, на которых ночевали бомжи. В 2021 году вокруг здания установили забор и на здание натянули тент с рисунком фасада. В наши дни тент подняли, но работы по восстановлению или сносу здания так и не начаты.

Оценив дом Яхимовича при помощи таблицы оценки объекта архитектурного наследия, мы пришли к выводу, что здание является уникальным и требует восстановления, а не сноса.

Помимо жилой застройки, имеющей историческую ценность, есть также жилая застройка, не имеющая таковой ценности. На примере здания на улице Чернышевского 55/2а рассмотрим дальнейшие действия с такими зданиями.

Дом построен в 1954 году - более полувека назад. Здание отслужило свой срок, поэтому необходимо здание снести, а на его месте построить новое, как это сделали на улице Ново-Астраханское шоссе, 55. Дом снесли, но строить ещё ничего не начали.

Стремительное развитие технического прогресса в XX веке послужило толчком и для туристического бизнеса, который начал осваивать новые направления туристических маршрутов. Одним из таких направлений является индустриальный туризм, задачей которого является исследование различных территорий, зданий и инженерных сооружений производственного или специального назначения. Главной задачей этого направления туризма является возможность получения эстетического и психического удовольствия, а также удовлетворение исследовательского интереса у туристов.

В странах Западной Европы индустриальный туризм получил популярность в результате обращения на него внимания средств информации. В Советском Союзе интерес к заброшенным промышленным площадкам и зонам возрос после появления на экранах кинопроката фильма «Сталкер» в постановке знаменитого кинорежиссера Андрея Тарковского.

Виды индустриального туризма и городских исследований:

Самим распространенным видом индустриального туризма сегодня можно считать посещение заброшенных объектов. В большинстве случаев это какие-то недостроенные промышленные сооружения, предприятия, которые прекратили свое существование, военные и хозяйственные объекты, даже целые города и районы.

Посещение охраняемых территорий, территорий действующих промышленных зон и зон, не созданных для нахождения в них людей. Этот вид туризма связан с очень большими опасностями. В данном случае необходима специальная подготовка и соответствующая экипировка. В некоторых случаях такая деятельность связана с нарушением действующих законодательных актов.

Исследование подземных сооружений или диггерство. Происходит это название от английского слова to dig, что в переводе обозначает копать. Этим занятием увлекаются люди, которые исследуют различные подземные сооружения, построенные человеком. В сферу исследования попадают канализационные коллекторы, дренажные системы, промышленные тоннели, подземные реки.

Прогулки по крышам зданий и сооружений. Этот вид туризма еще принято называть руфингом. По довольно понятным причинам этот вид туризма весьма опасный. Распространен он в основном в больших городах. Взобравшись на крышу высотного здания, такой турист имеет возможность наблюдать увлекательную картину городских пейзажей.

Индустриальная археология. Как академический предмет «Индустриальная археология» проводит исследование взаимного влияния различных изменений, которые происходят в развитии общества с одной

стороны, и промышленности, и технологий, с другой. Еще одной задачей является также сохранение материальных свидетельств индустриального развития общества. В некоторых странах при университетах даже существуют кафедры индустриальной археологии.

Заключение. В результате проведенного нами исследования очевидно, что проблема заброшенности зданий и участков актуальна по настоящее время и является не локальной, существуя в отдельных городах, а охватывает все страны, поэтому является мировой проблемой.

Мы изучили к каким методам прибегали разные государства, чтобы решить данную проблему и выяснили, что в большинстве случаев политика, направленная на борьбу с заброшенностью зданий и участков, была низкоэффективной по причине неправильного восприятия природы города. Как уже было упомянуто, город – это сложный динамично развивающийся организм, где устаревание зданий – это неизбежный и даже необходимый процесс для дальнейшего развития. Поэтому мы рекомендуем выбирать упреждающую политику, основанную на «качественных» предсказаниях, чтобы обеспечивать жизнеспособные фоновые условия в долгосрочной перспективе, например, абстрактных и общих, устойчивых общественных правил, которые могут быть надежными и стабильными компонентами планов граждан, застройщиков и инвесторов.

Также мы выяснили, что очень важно правильно оценивать объекты, чтобы выбрать наиболее подходящие и эффективные мероприятия индивидуально для каждого объекта в зависимости от его типа и степени устаревания.

В данной выпускной квалификационной работе были проведены собственные исследования территории города Саратова на предмет заброшенности зданий и территорий. На момент написания данной работы, удалось обнаружить как минимум 29 заброшенных зданий и территорий в городе Саратов. Учитывая погрешность человеческого фактора и фактора времени, допускается, что их число может быть гораздо больше. Очевидно, что в городе

Саратов все еще остается нереализованным внушительное количество зданий и территорий, которые нуждаются в обновлении или преобразовании.

Решение этой проблемы затрагивает все аспекты жизнедеятельности отдельных людей и многих государств. Оно позволяет решить экономические, экологические и социальные проблемы. К решениям экологических проблем относятся экономия природных ресурсов, таких как сырье для производства строительных материалов, и сохранение ненарушенных участков земли благодаря редевелопменту; помимо этого, когда объекты находятся под чьей-либо ответственностью, сокращается вероятность того, что или опасные отходы будут неправильно храниться, или будет организована несанкционированная свалка. Решением экономических проблем выступает экономия городского бюджета и бюджета предпринимателей при строительстве какого-либо объекта недвижимости (нет необходимости строить новое здание или облагораживать новый участок, когда можно обновить уже существующие). Решаются следующие социальные проблемы: сокращается количество областей, в которых скапливаются маргинальные массы, количество потенциальных мест преступлений, суицидов, а также опасных мест для игр любопытных детей; сохраняются или создаются новые рабочие места для граждан, а также улучшается внешний вид улиц города и микроклимат отдельных районов.