

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(СПбГУ)

Институт Наук о Земле
Кафедра экономической и социальной географии

НОСКОВ Роман Васильевич

**Ревитализация как фактор повышения туристической привлекательности
городской среды Санкт-Петербурга**

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

Уровень образования: магистратура

Направление: *05.04.02 «География»*

Основная образовательная программа:

ВМ55.16 «Общественная география»

Профиль: *07 Экономическая география*

Научный руководитель:
К.г.н., доцент С. С. Лачининский

_____ 2019
«__» _____

Заведующий кафедрой:
Д.г.н., профессор А. А. Анохин

_____ 2019
«__» _____

Санкт-Петербург
2019

Содержание

Введение.....	3
Глава 1. Теоретико-методологические основы исследования.....	5
1.1. Основные понятия исследования.....	5
1.2. Городская среда: методологические подходы к исследованию.....	8
1.3. Городская среда: концептуальные подходы к исследованию.....	12
1.4. Зарубежный опыт.....	13
1.5. Российский опыт.....	19
Глава 2. Ревитализация как фактор улучшения городской среды Санкт-Петербурга.....	23
2.1. Анализ нормативно-правовой базы.....	23
2.2. Инструменты стимулирования редевелопмента.....	31
2.3. Территориальные закономерности и типы ревитализации в Санкт-Петербурге.....	34
Глава 3. Факторы туристической привлекательности городской среды Санкт-Петербурга.....	40
3.1. Анализ нормативно-правовой базы.....	41
3.1.1. Федеральное законодательство.....	41
3.1.2. Региональное законодательство.....	42
3.1.3. Документы стратегического планирования.....	43
3.2. Место и роль транспортной инфраструктуры.....	45
3.3. Место и роль благоустройства городской среды.....	47
3.4. Место и роль культурного наследия.....	49
3.5. Место и роль информационного обеспечения.....	51
Глава 4. Роль ревитализации как фактора повышения туристической привлекательности городской среды Санкт-Петербурга.....	53
4.1. Зонирование Санкт-Петербурга для целей исследования туристической привлекательности городской среды Санкт-Петербурга.....	53
4.2. Ревитализация исторического центра Санкт-Петербурга.....	55
4.3. Ревитализация селитебных и промышленных территорий Санкт-Петербурга.....	60
4.4. Ревитализация пояса основного расселения Санкт-Петербурга.....	65
4.5. Разработка рекомендаций.....	68
Заключение.....	74
Список использованных источников и литературы.....	76
Приложения.....	83

Введение

Современный мир преобразуется с большой скоростью, и Российская Федерация, как часть современного мира, также подвержена изменениям. Изменения происходят в экономике, культуре, обществе, и эти изменения отражаются на облике современных городов.

Санкт-Петербург является российским «окном в Европу», это самый европейский город в России. У города богатое историческое наследие, поэтому он является главным туристическим центром России. Однако историческая застройка занимает лишь небольшую долю от общей площади города, в этой небольшой площади и сосредоточен основной туристический поток Санкт-Петербурга. Как по кольцам у дерева можно определить его возраст, так у Санкт-Петербурга можно определить количество эпох, которые пережил город, ведь каждая новая эпоха наслаивалась на предыдущую. Так, после исторического центра города следует промышленный «серый» пояс, который появился в эпоху индустриального развития. Затем «серый» пояс обрастал поясом панельной массовой жилой застройки. Такое наложение отражает экстенсивный вид развития города, когда застройка новой эпохи появлялась на окраине города, то есть город рос вширь. Сейчас же, когда пространства становится всё меньше, земля становится всё дороже, начинает преобладать интенсивный вид развития города.

Для современного города с высокой ценой на землю наличие заброшенных и неиспользуемых территорий является непозволительной роскошью. Городская экономика несет значительные потери от содержания таких территорий, которые потенциально могут приносить прибыль. Одним из видов прибыли могут быть доходы от туристической деятельности, тем более, что данная отрасль растет по всему миру. Повышение туристической привлекательности городской среды оживляет локальные территории, что приносит пользу всему городу.

Большим потенциалом обладают бывшие промышленные территории, сегодня всё больший интерес для туристов представляют памятники промышленного наследия. Многие промышленные здания находятся в аварийном состоянии, но обладают значительным туристическим потенциалом, что повышает привлекательность прилегающих территорий. Именно поэтому многие проекты градостроительного преобразования опираются на историческое прошлое территории. Некоторые исследования показывают, что среди проектов градостроительного преобразования большая часть закрепляет историческое прошлое территории в виде музея или выставки. Процесс градостроительного преобразования, при котором значительная часть объектов сохраняется, а не разрушается, называется ревитализацией.

Актуальность: Санкт-Петербург в процессе своего развития подвергается различным пространственным изменениям. Некоторые изменения приводят к дисбалансу в развитии отдельных городских территорий. Экономические изменения последних десятилетий привели к образованию внутри города большого количества неиспользуемых или используемых неэффективно территорий, которые, в условиях нехватки свободных земельных участков, необходимо подвергать градостроительному преобразованию. С учетом того, что Санкт-Петербург является главным туристическим центром страны, а туризм является одной из самых быстрорастущих отраслей мировой экономики, важно изучить возможность использования таких территорий для развития туристической привлекательности Санкт-Петербурга.

Новизна: Проблема градостроительного преобразования нашей страны и Санкт-Петербурга, в частности, появилась относительно недавно. Не так давно данная проблематика начала изучаться и за рубежом. Следствием этого является малое количество исследовательских работ по данной тематике, в большинстве работ рассматриваемая тема затрагивается лишь косвенно. Для Санкт-Петербурга подобные исследования проводились лишь частично, проблема не изучалась комплексно.

Объектом данного исследования является городская среда Санкт-Петербурга, а **предметом исследования** – ревитализация как фактор повышения туристической привлекательности районов Санкт-Петербурга.

Целью данного исследования является выявление и обоснование закономерностей ревитализации для повышения туристической привлекательности городской среды Санкт-Петербурга.

Основными задачами исследования являются:

- 1) Изучение потенциала Санкт-Петербурга в контексте возможности градостроительных преобразований;
- 2) Выявление инструментов ревитализации для повышения туристической привлекательности городской среды;
- 3) Проведение зонирования территории города для цели исследования и составление характеристики выявленных зон;
- 4) Определение наиболее перспективных для ревитализации территорий и объектов и оценка возможности их ревитализации.

В рамках исследования были использованы картографический метод, методы пространственного, статистического и сравнительного анализа, полевого исследования и дедукции.

Глава 1. Теоретико-методологические основы исследования

1.1. Основные понятия исследования

Главным понятием в данном исследовании является ревитализация. Для того, чтобы дать определение данному понятию, следует обратиться к истории происхождения этого термина в контексте исследований городской среды. Ревитализация (от лат. re... - «возобновление» и vita – «жизнь») буквально означает «оживление» или «возвращение жизни». Изначально данный термин использовался в медицине, однако в последнее время он всё больше используется по отношению к городской среде. В контексте исследования городской среды можно сказать, что ревитализация означает оживление какой-либо городской территории, района или города в целом. По определению Глотовой С.Б. [38], ревитализация – термин, использующийся в научно-практической деятельности для обозначения процессов воссоздания, оживления и восстановления городского пространства. Такое оживление позволяет включить заново какую-либо территорию в структуру города. Основным принципом ревитализации является раскрытие новых возможностей старых территорий и объектов [9].

В настоящее время для крупных городов, которые находятся на этапе перехода от индустриального развития к постиндустриальному, становится характерной ревитализация промышленных объектов. Данный процесс начался в 1970-80 гг. в индустриально развитых городах Западной Европы и Северной Америки. Промышленные территории городов постепенно приходили в упадок и не приносили должного экономического эффекта. Причин упадка таких территорий было множество, но результат был примерно одинаковый: промышленные территории вследствие экономических причин переставали использоваться, но при этом земля, на которой они были расположены, зачастую росла в цене. При этом, многие промышленные объекты были признаны памятниками архитектурного наследия. А иногда даже целые комплексы промышленных территорий признавались мировым культурным наследием и рукотворным чудом техники. Например, шахты Цольферайн в немецком городе Эссен.

Такие ценные территории и объекты требуют реорганизации. В США этот процесс часто назывался «городской перестройкой» («urban redevelopment»). Редевелопмент – процесс вторичного, как правило, комплексного развития территории (ее «возрождения»), процесс преобразования уже имеющихся на территории объектов недвижимости (в основном, на базе ветхого фонда) в совершенно новые, часто с изменением их функционального назначения [12].

. Бывшие промышленные территории, пришедшие в упадок, стали перепрофилироваться. Так на месте бывших фабрик и заводов появлялись жилые, коммерческие и социальные объекты, общественные пространства и парки. Редевелопмент мог предполагать полный снос объектов и застраивание территории заново.

В Великобритании же процессы изменения городской среды чаще назывались «городской ревитализацией» («urban revitalization»). Исходя из того, что некоторые промышленные объекты нельзя сносить вследствие их исторической ценности, стало закрепляться понятие «ревитализация». Ревитализацию можно назвать частным случаем редевелопмента, поскольку она также предполагает изменение функционального назначения территории, но с сохранением исторической составляющей.

Таким образом, ревитализация – это процесс оживления городского пространства, связанный с сохранением исторического облика зданий и структуры территории.

В мировой и отечественной практике также применяются термины «реновация», «джентрификация» и «реконструкция». Все термины предполагают какое-либо изменение территории или объекта. Джентрификация больше является социальным процессом, так как представляет собой смену бедных слоев населения какой-то территории более богатыми. Джентрификация – вытеснение рабочего класса из отдельных районов города средним классом, чему способствует реконструкция (ревитализация) пришедших в упадок городских кварталов [31].

Реновация – процесс улучшения структуры, который часто предполагает включение нового строительства, его контраст с исторической застройкой [33]. Ее особенностью является сохранение целостности структуры.

Также стоит отметить термин «реконструкция», так как он схож с перечисленными выше. Для его определения следует обратиться к градостроительному кодексу [44]: «реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов».

Важными терминами в данной работе также являются браунфилды («brownfields») и гринфилды («greenfields»). Эти термины определяют тип территории. Так, браунфилды –

это территории, на которых располагаются нефункционирующие и заброшенные здания промышленного или коммерческого назначения. Гринфилды – земли, ранее не использовавшиеся для строительства.

В исследовании будет рассматриваться городская среда Санкт-Петербурга, здесь оно синонимично понятию городское пространство. Городское пространство – совокупность локальных сообществ, объединенных единой социокультурной системой [11]. Термин первоначально связан с землей, территорией и ее конфигурацией. В нормативно-правовых документах обычно используется термин «городская среда».

К тематике данного исследования относится понятие «лофт». Лофтом (с англ. Loft – «чердак») называются бывшие промышленные помещения, оборудованные под жилье или офисы.

Стоит отдельно выделить термин «общественное пространство», поскольку нет четкого представления этого термина. Общественное пространство включает в себя площади, парки, набережные, бульвары, кладбища, рынки, пешеходные улицы, различные площадки культурных, религиозных, спортивных и других объектов, в рамках которых отдельные, часто незнакомые, люди могут начать контактировать [18].

В России исследования процессов редевелопмента и ревитализации начались после 1990х годов. Часто эти исследования направлены на изучение потенциала таких территорий для жилой или офисной функции (например, статья С.Б. Глотовой «К вопросу о способности конверсируемых промышленных объектов соответствовать критериям современной жилой архитектуры» [38]). Теоретические и практические аспекты ревитализации разрабатывались К. Хадсоном и Р.А. Букененом (Великобритания), А.С. Теодоре (США), М. Дома (Франция) и Э. Каселлой (Италия). В России на данный момент недостает теоретической и практической базы редевелопмента и ревитализации.

Так сложилось, что промышленные зоны городов, ранее располагавшиеся на окраинах, из-за роста городов теперь располагаются уже в центральной части. Земли становится всё меньше, экономическая ситуация меняется, многие промышленные зоны приходят в упадок и «отключаются» от экономики города. По данным Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга [87] промышленные территории занимают около 19 тысяч гектаров, что составляет примерно 13% от общей площади города, из них многие являются пустыми и заброшенными, около 6100 га должны быть подвергнуты градостроительному преобразованию (редевелопменту). Относительно общей площади города (144 тыс. га) это лишь небольшая часть (около 4%), но если брать центральную часть города, то это будет довольно значительная доля (30-35%) [65].

Редевелопмент браундфилдов имеет несколько ключевых преимуществ по отношению к освоению гринфилдов:

- 1) Ограничение разрастания городов и их пригородов за счет ревитализации городских центров;
- 2) Устранение негативных последствий в виде загрязнения для территорий, расположенных по соседству с браунфилдами;
- 3) Сохранение существующих зеленых зон – потенциальных гринфилдов;
- 4) Применение современных «зеленых» технологий в строительстве и снижение выбросов парниковых газов.

1.2. Городская среда: методологические подходы к исследованию

Городская среда является результатом экономической, политической, социальной, духовной и других деятельностей человека. Чтобы понять, что такое городская среда, нужно понять, что такое город. Макс Вебер, выдающийся исследователь и один из основоположников социологической науки, в своей работе «Город» [2] выделяет несколько признаков города:

- 1) Город является «населенным пунктом, следовательно, поселение в тесно соприкасающихся друг с другом домах, которое настолько велико, что в нем отсутствует специфическое для общества соседей личное знакомство друг с другом»;
- 2) Одним из признаков города Вебер выделял, исходя из форм занятости городского населения: «С чисто экономической точки зрения город может быть определен как поселение, жители которого занимаются в преобладающей своей части не сельским хозяйством, а ремеслом и торговлей»;
- 3) Еще одним существенным признаком города по Веберу является рынок. Однако городом является не любое поселение, где есть рынок, так как рынки могут присутствовать и в деревнях, но лишь как временное явление. В городе же «местное население удовлетворяет существенную часть своих повседневных потребностей на местном рынке, причем в значительной части продуктами, произведенными местным населением и населением ближайшей округи или каким-либо образом приобретенными для сбыта на рынке.

Город является средой обитания человека. Процессы, протекающие в городе, непосредственно влияют на человека и формируют его поведение. Изучение городской среды позволяет определить модели поведения городского человека, взаимоотношение и

взаимосвязь различных процессов, протекающих в городе, пространственную структуру города. Понятие «городская среда» было обосновано В.Л. Глазычевым [3], он рассматривал различные трактовки этого понятия и установил, что данное понятие не имеет размерности, связано с определенным моментом времени и может рассматриваться с различных точек зрения. В целом же, городскую среду можно определить как комплексное взаимодействие и взаимовлияние природной, техногенной и социальной среды. Основными чертами городской среды являются насыщенность, разнообразие вещно-предметного мира, концентрированность и интенсификация социальных процессов [14].

По мере развития городов возникала необходимость изучения протекающих в них процессов. Можно выделить несколько направлений методологических подходов к изучению городской среды:

1) Социальная (гуманистическая) экология;

Данное направление изучения городской среды берет своё начало в 20-40е годы XX века, которое зародилось в Чикаго и связано с такими именами, как Роберт Парк, Эрнест Берджесс и Луис Вирт. Чикаго в 20-40е годы XX века представлял собой крупный перенаселенный город, имеющих большое количество проблем, требующих изучения. В рамках данного направления Виртом был разработан экологический подход к анализу города. Экологический подход рассматривает городскую жизнь с точки зрения дарвинистской борьбы за существование. Конкуренция является базовым процессом, происходящим в городе, в результате которой образуются разные виды территорий внутри города. В результате конкуренции определенные городские ниши занимаются наиболее конкурентными для определенного типа территории видами деятельности и социальными слоями. По мнению Роберта Парка, «город оказывается большим ситом, которое безошибочно выбирает из населения страны как целого тех, кто более всего подходит для жизни в данном районе или в данной среде» [5]. Таким образом, для различных территорий города характерна определенная среда, которая формируется в результате конкуренции. В городе формируются последовательные концентрические области, для каждой из которых характерны свои закономерности формирования. Например, центральная часть города, как точка пересечения большого числа транспортных артерий, становится местом притяжения большого бизнеса, а частные дома постепенно приходят в упадок.

В рамках социальной экологии стоит также отметить тезис Л. Вирта об урбанизме как образе жизни. По мнению Вирта, города оказывают влияние не только на городское население, но и на сельское население. Город является экономическим, политическим,

культурным центром, который может объединять различные, в том числе удаленные друг от друга народы, территории и области деятельности [6].

2) Социокультурный подход;

Данный подход развился на основе экологического подхода. Однако, в данном случае, рассматривается роль культурной составляющей в формировании городской среды. Так, в городе формируются различные культурные ландшафты, которые притягивают к себе определенные категории людей. Одной из первых работ данного подхода является работа В. Файри, опубликованная в 1917 году в Бостоне. В работе рассматривается взаимосвязь физического и культурного пространства. Физическая среда только в совокупности с различными культурными объектами формирует определенные городские районы. Один из последователей социокультурного подхода, Г. Саттлз, предложил новый метод изучения городской среды и населения – когнитивное картографирование. Метод позволяет разделить территорию города на части в зависимости от расположения различных общностей, выделить их зоны сотрудничества и конфликта, а также значимые объекты.

3) Неомарксизм;

Данное направление рассматривает формирование городской среды во взаимосвязи с политическими и экономическими процессами. Неомарксисты изучают влияние «коллективного потребления» на городское пространство на примере западных городов. Экономические и политические факторы напрямую влияют на формирование и изменение городской среды. Так, крупные компании постоянно рассматривают возможность переноса производства для его оптимизации, городская среда непрерывно меняется из-за деятельности компаний и власти, различные объекты закрываются в одном месте и открываются в другом. В городе также постоянно происходит борьба между разными социальными группами, а различные архитектурно-планировочные решения определяют принадлежность среды к той или иной социальной группе.

Неомарксизм можно рассматривать как противопоставление экологическому подходу. Если в экологическом подходе среда формируется и изменяется вследствие естественных причин, то неомарксисты рассматривают формирование городской среды в результате искусственных причин.

4) Неовеберизм;

Неовеберизм послужило основой для формирования неомарксистского направления. К неовеберизму относятся И. Селени, А. Скотт, Р. Мур, П. Рекс, Р. Пал, Д. Голдторп и другие. В данном направлении ключевая роль в формировании городского пространства принадлежит политическим процессам. Последователи направления говорят

о новой «политической экономии» городов. Правительственная система, партия влияют на экономические процессы в городе и формируют городское пространство.

5) Морфологический подход;

Данный подход определяет городское пространство изолированно от социальных аспектов. Городское пространство в данном случае это совокупность различных морфологических структур (жилые районы, парки, объекты городского хозяйства и др.). Такой подход можно практически изучить на примере российских городов, поскольку как раз в советское время, когда были сформированы современные российские города, внимание уделялось вопросам изучения городской среды в отрыве от населения.

В рамках подхода были предложены различные модели формирования городов: концентрическая, секторальная, многоядерная и др. Однако данные модели нельзя применить к российским городам, поэтому Р. Хамильтон и А. Френч предложили модель морфологии социалистического города, которая включает сформированные в разное время зоны [21]:

- Исторический центр эпох Средневековья или Возрождения;
- Внутренние коммерческие, жилые, индустриальные стороны капиталистического периода;
- Зоны социалистического перехода или обновления, где современное строительство постепенно замещает унаследованные городские или сельские элементы;
- Зона социалистического строительства 1950х годов;
- Интегрированные социалистические сообщества (neighbourhoods) и жилые районы 1960-1980х годов;
- Открытые или изолирующие крупные производства зоны;
- Производственные и относящиеся к ним зоны;
- Открытые пригороды, леса, туристические зоны.

6) Социопространственный подход;

Данный подход основывается на теории социопространственной перспективы (SSP), в которой рассматривается влияние развития недвижимости на изменение мегаполисов. Недвижимость развивается в зависимости от глобальных экономических процессов, действий правительства и культурных ориентаций. Важное место занимают глобальные процессы, которые включают международное разделение труда, а также деятельность транснациональных корпораций.

Рассмотренные подходы в большей степени рассматривают действие политических и экономических сил на развитие городского пространства. Однако следует рассматривать городское пространство как совокупность действия различных сил, большое внимание следует уделять поведению людей в городском пространстве, поскольку не только люди формируют пространство, но и пространство формирует людей.

1.3. Городская среда: концептуальные подходы к исследованию

Подходы к изучению городской среды можно также разделить по их концепциям, то есть, с точки зрения чего рассматривается городская среда. Можно выделить 4 концептуальных подхода:

1) Социологический подход;

Данного подхода придерживались М. Вебер, Г. Зиммель, Ф.Тённис. Городская среда с ракурса социологического подхода выглядит как посредник для системы межличностных отношений. Хозяйственная деятельность горожан, пространственные характеристики и взаимодействие горожан в городском пространстве являются главными показателями в изучении городского пространства. Город, по мнению Вебера, является и центром производства, и центром потребления, и разные города имеют разную направленность либо в сторону производства, либо в сторону потребления в зависимости от их социальной структуры. Тённис предлагает изучать город через анализ социальной общности и самого общества, по его мнению, город является организмом, который функционирует благодаря общности. Также в рамках социологического подхода можно выделить средовой подход в градостроительстве, который объединяет в себе социологические, психологические исследования в рамках городского планирования. Основоположником подхода можно назвать Кевина Линча, который исследовал городскую среду в своих монографиях «Образ города» и «Совершенная форма в градостроительстве». В этих работах рассматривалось массовое строительство типового жилья, которое не опиралось на интересы отдельного человека.

2) Культурологический подход;

Основы подхода были заложены Л. Мамфордом и К. Линчем. В рамках подхода город рассматривается как культурный и политический центр страны, который в свою очередь притягивает к себе экономические и социальные компоненты. Города впитывают в себя различные культурные традиции окружающей территории, концентрируя всё в одном месте. По мнению Линча, стоит рассматривать городское пространство с учетом

различных связей, которые его образуют. Город формируется при взаимодействии физической среды и социальных структур, и физическая среда может влиять на социум.

3) Семиотический подход;

Такого подхода придерживались Н.П. Анциферов, Д.Л. Спивак, Р. Барт и др. Городское пространство в данном случае представляет собой совокупность символов, которые содержат в себе отдельные здания, кварталы, улицы, площади, планировка города в целом. Городское пространство рассматривается не как физическая среда, а как текст. При этом отдельные районы города обладают определенной, присущей им уникальной совокупностью символов.

4) Архитектурно-эстетический подход;

В данном подходе главная роль в формировании городского пространства принадлежит архитектуре и дизайну. Разные районы города обладают различными архитектурными структурами, образуя свою локальную эстетику. Сам город представляет собой набор архитектурных стилей, по которым можно понять дух города, а также периоды его развития.

1.4. Зарубежный опыт

Процессы ревитализации за рубежом, прежде всего в экономически развитых странах, начались еще в 1970-1980х годах, когда многие промышленные корпорации начали перемещать свои производства в развивающиеся страны, что было вызвано низкой стоимостью оплаты труда в этих странах, развитием международных транспортных связей, а также процессами глобализации. В эти годы в США образовался так называемый «ржавый пояс», к которому относились агломерации крупных промышленных центров, таких как Чикаго, Детройт, Питтсбург, пришедших в упадок.

В контексте данного исследования интересен опыт ревитализации территорий на муниципальном уровне, в частности – бывших промышленных территорий (так называемые браунфилды). Можно выделить 2 периода в ревитализации таких территорий в США, когда большинство мер были разработаны на муниципальном уровне (таблица 1). [20]

Таблица 1. Этапы государственной политики США по отношению к старопромышленным регионам на муниципальном уровне

Период	Инструменты	Пример
---------------	--------------------	---------------

1990-2010 гг.	Разработка программ развития	В 1994 г. в Питтсбурге разработана Программа восстановления региональной экономики (Regional Economic Revitalization Initiative)
	Строительство туристических объектов	В 1990-х гг. в Детройте построено три крупных отеля с казино, которые ежегодно приносили штату около 8,3 млн долл. США дохода
	Сокращение расходов бюджетов	За 2003—2010 гг. Детройт сократил расходы муниципального бюджета на 28%
	Увеличение налоговой нагрузки	В 2000—2010-х гг. Детройт повысил ставки налога на имущество до самого высокого показателя по штату (3%) а также ввел налоги на доход, работу казино и др.
	Поддержка инициатив в сфере образования	В 1982—2002 гг. частный вуз Карнеги-Меллон в Питтсбурге совместно с IBM создал и запустил виртуальную вычислительную среду Andrew's project, ставшую основой электронно-вычислительной инфраструктуры университета и позволившую реализовывать образовательные программы в сфере информационных технологий
2010-н.вр.	Разработка программ развития	В 2011 г. принят стратегический план Чикаго. В 2015 г. Чикаго опубликовал План устойчивого развития, предусматривающий инвестиции в размере 8 млрд долл. США в городскую инфраструктуру
	Реконструкция пустующих производственных площадок	В 2015 г. команда Detroit Future City (DFC) инициировала проект редевелопмента 900 неиспользуемых промышленных объектов Детройта. Бывшие корабельные доки превратили в парк развлечений Michigan Outdoor Adventure Center. С 2017 г. автомобильная фабрика Packard перестраивается в комплекс жилых и офисных помещений

В контексте данной работы интересна ревитализация, направленная на повышение туристической привлекательности территории. Классическим примером такой ревитализации в США можно назвать Хай-Лайн парк в Нью-Йорке, который представляет собой общественное городское пространство на месте бывших железнодорожных путей. Железнодорожная линия была введена в эксплуатацию в 1934 году, она обеспечивала легкий доступ ко многим фабрикам, так как проходила рядом с ними. По этим путям перевозились миллионы тонн мяса, молочных и других продуктов. В 60-80е годы XX века автомобильные грузоперевозки стали вытеснять железнодорожные, и надобность в этой линии отпала, некоторые участки начали сносить, а к 80м годам движение по «High Line» полностью прекратилось. Неиспользуемые железнодорожные пути постепенно разрушались и представляли собой не очень приятное зрелище. Почти все участки железной дороги были постепенно снесены и преобразованы к концу XX века. Но некоторые люди желали сохранить уцелевшие участки путей как исторический памятник, а на участке, где сегодня располагается Хай-Лайн парк железнодорожные пути заросли большим количеством диких растений, создав небольшой природный участок в центре мегаполиса. Тогда появилась некоммерческая организация «Friends of the High Line» («Друзья Хай-Лайна»), которая боролась за сохранение данного памятника истории. Сегодня Хай-Лайн парк поддерживается и управляется совместно «Friends of the High Line» и Департаментом парков и рекреации Нью-Йорка. Парк представляет собой одну сплошную зеленую дорогу длиной 2,3 километра, на которой располагаются 500 видов растений и животных, а также действуют различные общественные программы, сообщества, выставки и инсталляции мирового уровня. [66]

Параллельно с США процессы ревитализации бывших промышленных территорий происходили и в Западной Европе. Причины упадка промышленных территорий в Западной Европе были теми же, что и в США. «Первооткрывателем» ревитализации промышленных территорий стала Великобритания, что не удивительно, ведь эта страна была двигателем промышленной революции, а значит, таких территорий в стране было множество на момент упадка промышленности. На сегодняшний день существует множество успешных проектов редевелопмента и ревитализации территорий в Западной Европе:

- 1) Район Вулкан (Осло, Норвегия, 1,6 Га), где располагались цеха тяжелой литейной промышленности; Вулкан – это название бывшей промышленной зоны на западном берегу реки Акерсельва в Осло. В месте, где сегодня располагается район Вулкан, находился серебряный рудник, основанный в 1050 году, со времен короля викингов Харальда Хардрейда. Рудник в Акерсберге является старейшим в

Норвегии, он работал до 1610 года. В этом районе впоследствии появились цементный завод, кирпичный завод, завод по производству шпона и стульев. В 1873 году в районе Вулкан появилось литейное производство, и большинство построек района Вулкан относятся к 1900 году. В конце 1990-х годов промышленные объекты было предложено использовать под Национальный театр, проведение концертов и выставок. С 2004 года территория преобразуется на основе комплексного плана ревитализации. Сегодня в районе располагаются культурные и креативные предприятия, а также 2 школы, 2 отеля на 376 мест, первый в Осло продуктовый рынок, рестораны, бары, 144 жилых помещений, офисы и магазины, помещения для концертов, танцев, спорта. Помимо этого, имеется 650 парковочных мест для велосипедов, 450 парковочных мест для машин, 53 станции подзарядки электрических транспортных средств [67];

- 2) Хафен-Сити (Гамбург, Германия, 220 Га) – территория бывшего морского порта Гамбурга, история которого начинается еще со времен Римской империи, когда император Барбаросса предположительно в 1189 году предоставил зарождавшемуся Гамбургу привилегии беспошлинной торговли. В XIV веке гамбургский порт стал важнейшим немецким транспортным центром между Северным и Балтийским морями. Порт был двигателем развития города и очень быстро разрастался, город и порт тесно переплетались. Вплоть до начала Второй Мировой войны порт Гамбурга рос и был важнейшим транспортным узлом Германии и Европы. Во время войны порт был почти полностью разрушен, после войны началась его реконструкция, но территория порта становилась слишком неместительной для больших контейнеровозов, которые появились после 50-х годов XX в. Значение порта стало снижаться, и было решено построить новый вместительный терминал в Гамбурге. В 2001 году на территории старого порта началось строительство Хафен-Сити (HafenCity – «Город-порт»). Хафен-Сити это уникальный мировой проект комплексной ревитализации территории. Территория дифференцирована под различные направления развития, так, 33% площади района отдано под жилье, 53% под офисы и обслуживание. Но важным является тот факт, что будет создано не только жилье и офисы, 4% займет розничная торговля, 7% - учреждения культуры, досуга и образования, а также отели. Промышленность полностью не уйдет из данного района, ведь 3% территории займут новые промышленные предприятия, но будут расположены на небольшом удалении от жилой и коммерческой застройки. В Хафен-Сити появится 40 тысяч рабочих мест,

а окончательное завершение редевелопмента района должно состояться в 2030 году [68];

- 3) Район Эль-Поблену (Барселона, Испания, 200 Га), где располагались текстильные фабрики и другие индустриальные объекты. Впервые этот район Барселоны был замечен в XIX веке промышленными магнатами, которых привлекли низкие цены на недвижимость и большое количество рабочей силы. Поблену стал центром каталонской и иберийской промышленности и даже получил прозвище «каталонский Манчестер». Район представлял собой совокупность промышленных объектов и жилых объектов для рабочего класса. Однако обрабатывающая промышленность Испании в XX веке деградировала, и данный район пришел в упадок. В 1992 году Эль-Поблену был дан толчок для развития в связи с проведением XXV летних Олимпийских игр в Барселоне. Для проведения Олимпийских игр в Поблену была построена олимпийская деревня и кольцевая автодорога Барселоны, связавшая район с центром города, морским вокзалом и аэропортом. В 1999 году было завершено строительство проспекта Диагональ (Diagonal Avenue), что открыло дискуссию о дальнейшем развитии района, которая завершилась в 2000 году утверждением генерального плана Барселоны. В генеральный план были включены поправки, касающиеся ревитализации промышленных территорий Эль-Поблену, ставшие известными как «22@ План». Данный план предполагает ревитализацию территории Эль-Поблену: создание исследовательских центров, размещение инновационных компаний, строительство жилых объектов и создание зеленых зон. «Район 22@» (также называется «районом инноваций») предусматривает сохранение промышленного наследия согласно «Плану охраны промышленного наследия», который был разработан совместно с Городским советом Барселоны и содержит 114 элементов, представляющих архитектурный интерес [69];
- 4) Квартал Ротерманни (Таллин, Эстония), где располагались фабрики и склады. Носит имя известного промышленника Таллина, который основал товарный двор «Кр. Ротерманн» в 1828 году. К товарному двору затем добавились фабрики, что в совокупности образовало квартал Ротерманни. На территории квартала в разные времена появлялись зерновой элеватор, мукомольня, мельница, соляной склад, хлебный завод, лесопилка, древесный завод, льняная фабрика, фабрика по производству толя, фабрика по очистке сурового полотна, ткацкая мастерская, мастерская фарфора и декоративного стекла, холодильный дом, известная «Таллинская водочная фабрика» Rosen & Co. В советское время предприятия были

национализированы, появились советские здания, не всегда вписывавшиеся в былую архитектуру, территория постепенно приходила в упадок. Начиная с 90-х годов XX века, запустился процесс ревитализации территории. Был реконструирован соляной склад в 1996 году и был отдан Эстонскому музею архитектуры. В 2001 году квартал был объявлен территорией ценной застройки, что предполагало различные ограничения для строительства новых зданий, например, был установлен предел высоты в 24 м (высота бывшего зернового элеватора). На сегодняшний день квартал сочетает в себе как отреставрированные здания (мельница для круп, пшеничная и ржаная мельницы, пробная мельница, котельня, силовая станция), так и новую застройку, которая должна гармонично вписываться в единый архитектурный облик. Кроме того, некоторые здания были переосмыслены и достроены (столярная мастерская с тремя техно-футуристическими внешними башнями, объединенный с Новым мучным складом Старый мучной склад); завершается реставрация хлебной фабрики [70];

- 5) Район Нордхавн (Копенгаген, Дания), где расположен морской порт. Копенгаген – один из первых европейских городов, который начал заниматься развитием городской среды. Район Нордхавн начал развиваться в XIX веке во время бурного роста портовой промышленности Копенгагена и увеличения объема перевозок. Однако, как и в случае с Хафен-Сити, для современного порта территория Нордхавна перестала быть актуальной. Сегодня район превращается из действующего промышленного порта в современный жилой и деловой квартал. В Нордхавне планируется принять 40 тысяч новых жителей и такое же количество рабочих мест (согласно официальному сайту проекта). Бывшая промышленная зона будет преобразована в плотный, компактный городской район с жильем и офисами, расположенный на пирсах и причалах, пересеченный каналами и окруженный с трех сторон морем. Также, в районе будет располагаться пристань длиной в 1100 метров, которая будет принимать до трех круизных судов одновременно [71].

Для России же наиболее интересен опыт ревитализации в Восточной Европе, поскольку многие постсоциалистические страны испытывали схожие проблемы, что и наша страна, но в Восточной Европе процессы ревитализации территорий начали происходить в среднем на 7-10 лет раньше. Среди примеров ревитализации с повышением туристической привлекательности можно назвать преобразование бывшей мануфактурной фабрики «Manufatura» в городе Лодзь в Польше. Промышленная территория, занимавшая 30 га, сегодня является одним из успешных примеров ревитализации городского пространства. «Manufatura» сегодня является комплексом из 300 различных помещений общей

площадью 110 000 квадратных метров. Данный комплекс состоит из рекреационно-развлекательного центра, различных музеев (Музей города Лодзь, Музей фабрики и Музей современного искусства «MS2») и театра. Благодаря ревитализации промышленной территории Лодзь стал одним из туристских центров Польши [72].

1.5. Российский опыт

Первой промышленной зоной в России, которая прошла процесс ревитализации, стала территория фабрики «Красная роза», расположенная в Москве [15]. Пространство на месте бывшей «Красной розы», которое сегодня называется «Artplay», является примером создания креативного кластера на месте бывшей промышленной территории. Сегодня на этой территории располагаются более 300 шоу-румов, 60 архитектурных бюро и строительных компаний, 40 дизайн студий, 20 рекламных агентств, университет креативных индустрий «Universal University», который включает Британскую школу дизайна, Школу компьютерных технологий «Scream School», Московскую школу кино, Московскую архитектурную школу «МАРШ», Московскую школу коммуникаций «MACS» и Московскую школу музыки. Помимо этого, на территории «Artplay» располагаются Школа бизнеса и галерейного менеджмента «RMA», Центр цифрового искусства «Artplay Media», а также коворкинги, кафе, рестораны, книжные магазины, типографии, салоны красоты и языковые центры. Общая площадь занимаемой территории более 3 га, площадь зданий – 75 000 кв. м.[75]

В июне 2016 года Советом по инвестициям при Губернаторе Санкт-Петербурга проекту «Центр творческих индустрий ARTPLAY» присвоен статус Стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга, что позволило получить существенную финансовую и административную поддержку властей при реализации проекта. С 2017 года в Санкт-Петербурге здание бывшего Центрального конструкторского бюро машиностроения занимает Центр творческих индустрий «ARTPLAY», который находится в стадии реализации и будет включать 5 взаимно интегрированных модулей площадью более 100 000 кв. м. [76]:

- 1) Многофункциональный мультимедийный выставочный центр;
- 2) Хобби-центр;
- 3) Кластер творческих индустрий;
- 4) Отель;
- 5) Рекреационная зона (парк и набережная).

Одной из самых успешных компаний, занимающихся созданием креативных кластеров на бывших промышленных территориях в России, является «Fласон-Х». Первым проектом компании является Дизайн-завод «Fласон» на территории бывшего Хрустально-стекляного завода имени Калинина, который открылся в 2009 году и занимает площадь около 25 000 кв. м. Сегодня на территории Дизайн-завода «Fласон» располагаются офисы, магазины, шоурумы, мастерские, кафе, рестораны, проходят выставки. Всего проводится более 350 мероприятий в год, территорию посещают более 5 тысяч человек в будние дни.

Наиболее успешным проектом «Fласон-Х» является «Хлебозавод» на территории в 19 000 кв. м. бывшего Хлебозавода №9. Проект представляет собой городское пространство с помещениями для торговли, жилья и офисов с 4 га благоустроенной территории, которую посещают до 40 000 человек в будние дни. Также проектами «Fласон-Х» являются творческий квартал на территории Измайловского кремля «Vernissage» в Москве, творческий кластер «Fласон 1170» на горнолыжном курорте «Роза Хутор» в Сочи, креативный кластер «Dorenberg» в Иркутске, кластер креативных индустрий «Svoboda2» в Челябинске и некоторые другие проекты.

Примерами комплексной ревитализации территории можно назвать проекты «Новая Голландия» и «Севкабель Порт» в Санкт-Петербурге. Это первые проекты ревитализации, при которых были созданы обширные общественные пространства с зеленой зоной, поскольку до этого проекты градостроительного преобразования носили точечный характер и не предусматривали создание рекреационных объектов и парков.

«Новая Голландия» является пилотной территорией программы «Сохранение и развитие исторического центра Санкт-Петербурга», после завершения которой планируется применение методов и реализация мероприятий на иных территориях, расположенных в границах исторического центра Санкт-Петербурга. Согласно данным Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, сам ансамбль «Новая Голландия» признан памятником истории и культуры федерального значения, а также 8 объектов на его территории: Набережная Адмиралтейского канала, Дом коменданта, Тюрьма («Арестантская башня»), Кузница, Ковш и внутренние каналы, 3 лесных склада с аркой (см. рис. 1).



Рисунок 1. Памятники истории и культуры на территории «Новой Голландии»

Сегодня территория «Новой Голландии» находится на 2 этапе реализации (всего предусмотрено 4), полное завершение проекта ревитализации территории запланировано на 2025 год. Уже сейчас на территории ансамбля действуют детские площадки, травяной сад, площадки для игры петанк, торговые киоски, павильон для выставок и лекций, сцена для концертов, спектакле, кинопоказов, кафе, рестораны, торговые помещения и инфоцентр.

Также, стоит отметить другой проект комплексной ревитализации «Севкабель Порт». Его особенностью является расположение на берегу Финского залива. Некоторое время назад на заводе прошла модернизация: старые производственные машины заменили на более современные, и часть освободившейся территории руководство решило отдать под общественное и деловое пространство. Сегодня на территории «Севкабель Порта» располагаются кафе, клубы, бары, офисы, проходят различные фестивали и выставки. Согласно данным Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, территория «Севкабель Порта» включает 3 объекта культурного наследия: Заводоуправление и котельная с дымовой трубой, Комплекс построек акционерного общества «Соединительные кабельные заводы» (Сименс-Гальске), Заводские ворота.

Среди неудачных примеров ревитализации можно назвать арт-кластер «Архитектор» в центре Петербурга рядом с Дворцовой площадью. Проект закрылся через год своего существования в 2014 году. Причинами является общий спад экономики России и девальвация рубля, а также несогласованные действия резидентов и узкая направленность

проекта. «Архитектор» концентрировал большое количество баров, однако, большого спроса на них в данном районе не было [16].

Наиболее успешными примерами ревитализации в России являются проекты создания на месте бывших промышленных территорий креативных или творческих кластеров. Большинство объектов носит точечный характер, так как комплексная ревитализация требует значительных инвестиций и согласований со стороны органов власти. Зачастую, на промышленных территориях производится редевелопмент, поскольку позволяет полностью сносить промышленные здания и строить на их месте современные объекты. Однако, важно сохранять историческую застройку, и на территориях, где расположены памятники архитектуры, требуется производить реконструкцию таких памятников и благоустраивать территорию, комплексно ее осваивать. Такие действия способны вдохнуть новую жизнь в территории, приходящие в упадок, а также повысить туристическую привлекательность городской среды.

Глава 2. Ревитализация как фактор улучшения городской среды Санкт-Петербурга

2.1. Анализ нормативно-правовой базы

Нормативно-правовая база в области улучшения городской среды начала развиваться в Санкт-Петербурге значительно позднее большинства американских, европейских и даже китайских городов. Только в 2004 году было принято постановление Правительства Санкт-Петербурга «О развитии территорий, предназначенных для размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения» [51], в котором были выделены 2 типа промышленных территорий Санкт-Петербурга:

- 1) территории, на которых объекты подлежат градостроительному преобразованию;
- 2) территории, на которых объекты подлежат реконструкции без градостроительного преобразования;

Для каждого типа территорий был составлен примерный перечень нежилых зон. Территории первого типа предусмотрены для смены характера пользования земель и включают 48 нежилых зон.

Стоит отметить, что 26 из 48 зон непосредственно относятся к Санкт-Петербургу, остальные 22 зоны расположены в городах-спутниках Санкт-Петербурга в Петродворцовом, Кронштадтском, Пушкинском, Колпинском и Курортном районах. Эти 26 нежилых зон (см. рис. 2), расположенных непосредственно в Санкт-Петербурге, образуют так называемый «серый пояс» города. Общая площадь «серого пояса» составляет примерно 6000 га, это лишь небольшая доля от общей площади города – около 4%, однако эта доля возрастает до 30-35% относительно центральной части города.

«Серый пояс» ограничивает развитие города, так как снижает транспортную проницаемость, занимает ценные земли, разделяет территорию города. По состоянию на 2018 год около 50 предприятий переместились из «серого пояса» на новые производственные площадки, около 150 компаний закрылись. Многие предприятия «серого пояса» сократили промышленные площади, а освободившуюся землю сдали в аренду. Перемещение предприятий создает новые возможности для использования территорий, так, новым видом использования может стать создание общественных и креативных пространств, бизнес-центров и жилья.

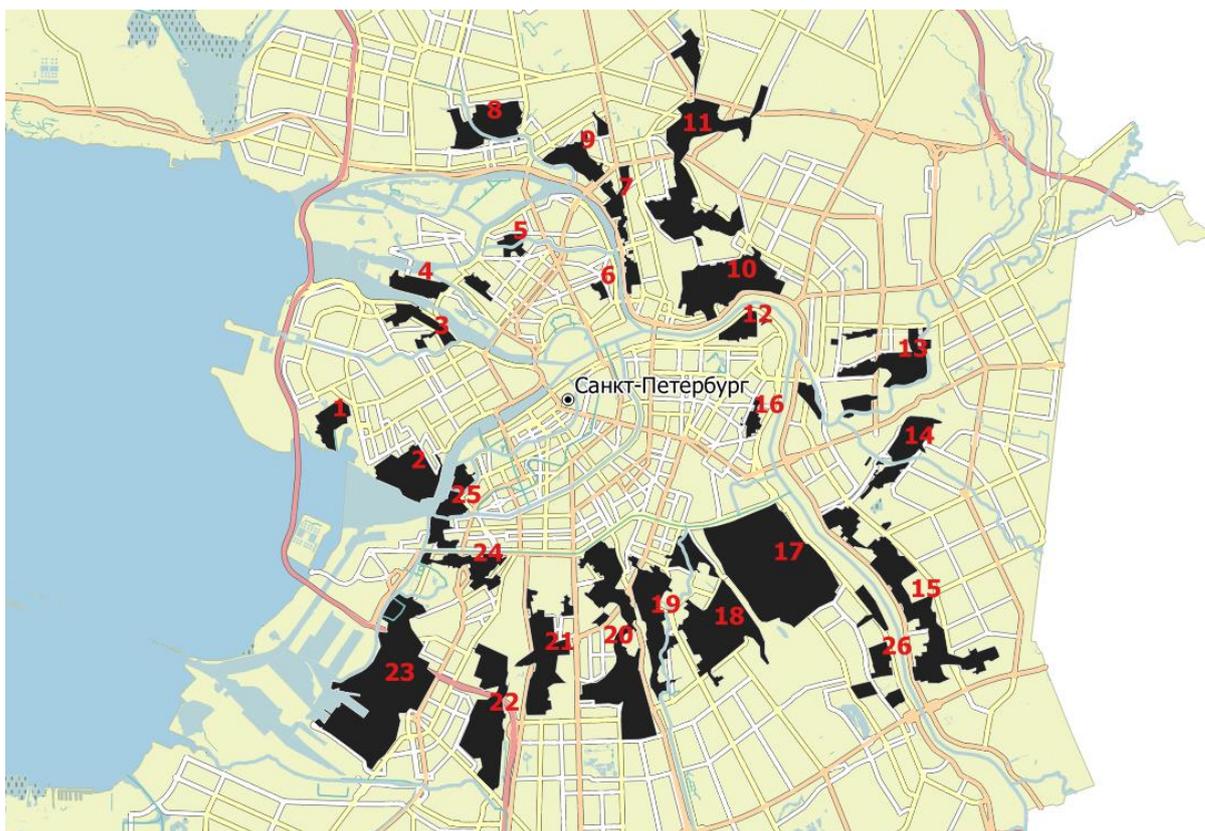


Рисунок 2. «Серый пояс» Санкт-Петербурга

На некоторых бывших промышленных территориях уже были построены объекты жилой, коммерческой, социальной и административной недвижимости. Всего, в период с 2010 по 2018 годы, на данных территориях было возведено около 635 объектов (см. табл.2). Однако за 10 лет было возведено лишь незначительное количество социальных и административных объектов (около 5% от всех), львиную долю составили объекты жилой и коммерческой недвижимости (около 94%).

Таблица 2. Объекты редевелопмента в Санкт-Петербурге с 2010 по 2018 год [65]

Тип объекта	Общее количество за 10 лет (2010-2018 гг.)	% от всех объектов
Жилые комплексы и дома	242	38,12
Бизнес-центры, деловые комплексы, технопарки	271	42,68
Торговые центры, в т.ч. автоцентры	73	11,5
Гостиницы, отели	13	2,05
Культурно-выставочные комплексы, развлекательные объекты	15	2,35
Государственные и социальные объекты (суды, архивы и пр.)	13	2,05

Спортивные объекты (бассейны, спортплощадки, ФОК и пр.)	8	1,25
Рекреационные объекты, парки	0	0
Всего	635	100

Большинство проектов редевелопмента в Санкт-Петербурге носят точечный характер. Застройщики выкупают лишь самые выгодные участки земли, скорее всего, это связано с минимизацией риска, по этой же причине 94% составляют объекты жилой и коммерческой недвижимости – это самые выгодные проекты. Редко когда осуществляются проекты ревитализации, поскольку девелоперам не выгодно заниматься восстановлением памятников культурного наследия. Также, в Санкт-Петербурге не существует действующего механизма стимулирования ревитализации. Такой механизм способствовал бы восстановлению культурного и исторического наследия, и застройщики получали бы свою выгоду. Помимо этого, сотрудничество городских властей с бизнесом позволило бы комплексно преобразовывать территории по единому проекту с грамотным встраиванием в историческую среду.

Одним из механизмов комплексного преобразования застроенных территорий можно назвать «комплексное устойчивое развитие территорий» (КУРТ). До 2017 года градостроительный кодекс [44] предусматривал 4 варианта развития территорий:

- 1) Развитие застроенной территории;

Согласно статье 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (введена Федеральным законом от 18.12.2006 № 232-ФЗ) между застройщиком и органом местного самоуправления (ОМС) заключается договор о развитии застроенной территории. В результате такого договора обеспечивается расселение и снос или реконструкция аварийных домов, а также домов, включенных в муниципальные адресные программы, и объекты инфраструктуры. Таким образом обновляется устаревший жилищный фонд.

- 2) Комплексное освоение территории (КОТ);

Согласно статье 46.4 Градостроительного кодекса РФ (введена Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ) между юридическим лицом и ОМС заключается договор на комплексное освоение территории. Такие территории не должны быть заняты третьими лицами. Термин «освоение» говорит о том, что в данном случае используются незастроенные участки – «гринфилды». Комплексность заключается в разделении будущей территории застройки на участки общего пользования, индивидуальные и объекты инфраструктуры.

- 3) Освоение территории в целях строительства стандартного жилья;

Суть изложена в статье 46.5 Градостроительного кодекса РФ (введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 224-ФЗ). Как и в предыдущих случаях, заключается договор между застройщиком, который выиграл аукцион, и органом местного самоуправления. Данный механизм используется для строительства жилья экономического класса на территориях, выставляемых на аукцион для такого строительства.

4) Комплексное освоение территории в целях строительства стандартного жилья;

Согласно статье 46.6 Градостроительного кодекса РФ (введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 224-ФЗ) заключается договор между победителем аукциона на освоение территории и исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, у которого есть полномочия предоставлять территорию для освоения. В результате, комплексно осваивается определенная территория, включая создание объектов инфраструктуры.

Теперь, согласно Федеральному закону от 03.07.2016 № 373-ФЗ [46], в Градостроительный кодекс вносятся поправки, включающие новые механизмы развития территорий:

1) Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков;

Данный механизм позволяет разделить обязанности по развитию какой-либо территории, например, когда застройщик желает возвести объект, но не хочет возводить некоторую сопутствующую инфраструктуру. Так, при заключении договора, стороны будут обязаны выполнить обязательства по строительству объектов в рамках комплексного развития территории. Обязательства могут быть разделены между правообладателями земельных участков.

2) Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления;

Такой механизм существенно расширяет возможности градостроительного преобразования территории, является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. Так, территорию можно подвергнуть градостроительному преобразованию, если не менее 50% ее занимают:

- Признанные аварийными или подлежащими сносу объекты капитального строительства, кроме многоквартирных домов;
- Объекты, предусмотренные для сноса или реконструкции на основании муниципальных адресных программ, кроме многоквартирных домов;
- Объекты, не соответствующие разрешенному использованию или предельным параметрам;
- Самовольные постройки.

В рамках данного механизма в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 года № 524 [52] были выделены территории, предусмотренные для комплексного устойчивого развития. К ним относятся 14 территорий в административных границах города, 5 из которых были инициированы органами местного самоуправления [77]. Из выделенных территорий – 4 расположены в «сером поясе» Санкт-Петербурга (см. рис. 3):

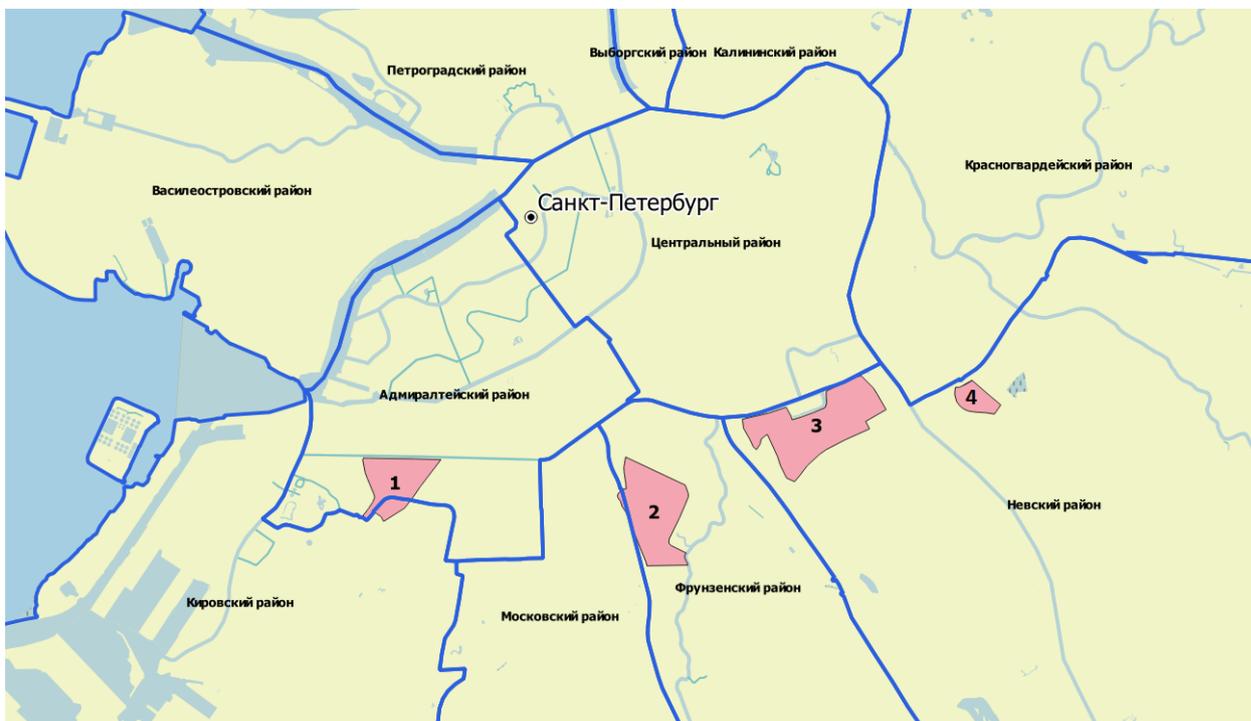


Рисунок 3. Территории комплексного устойчивого развития в центральной части Санкт-Петербурга

- 1) Территория, ограниченная Старо-Петергофским проспектом, набережной Обводного канала, улицей Розенштейна, улицы Ивана Черных, проектным продолжением Сивкова переулка (Адмиралтейский и Кировский районы). Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) Санкт-Петербурга установлен идентификатор ТД1-1_1, согласно которому на данной территории возможна общественно-деловая и жилая застройка;
- 2) Территория в районе улиц Расстанная, Камчатская, Боровая и Лиговского проспекта (Фрунзенский район). Согласно ПЗЗ, территория относится к ТПД1_1, значит, на ней возможно размещение объектов производственного, складского назначения и инженерной инфраструктуры;
- 3) Территория, ограниченная набережной Обводного канала, Глиняной улицей, проспектом Обуховской Обороны, железнодорожной линией и Глухоозерским шоссе (Невский район). Согласно ПЗЗ, территория относится к ТД1-2_2, что

означает возможность размещения на ней объектов общественно-деловой и жилой застройки, а также объектов инфраструктуры;

- 4) Территория бывшего золоотвала в районе Дальневосточного проспекта (Невский район). Согласно ПЗЗ, территориальная зона обозначена ТД1-2_2, что означает возможность размещения на ней объектов общественно-деловой и жилой застройки, а также объектов инфраструктуры;

Таким образом, перечисленные выше территории, должны быть комплексно преобразованы согласно Правилам землепользования и застройки. На данных территориях будут созданы объекты капитального строительства (производственного, жилого, общественно-делового назначения) и объекты инфраструктуры (социальной, транспортной, коммунальной). В отличие от отдельных проектов градостроительного преобразования, когда выкупался отдельный участок, и на нем велось строительство жилых или коммерческих объектов, проекты комплексного устойчивого развития территорий (КУРТ) позволяют объединить усилия городской власти, различных застройщиков и других агентов для комплексного преобразования территорий. Такое преобразование будет включать в себя и жилые, и коммерческие объекты, и элементы инфраструктуры, а также общественные пространства.

Большие сложности с ревитализацией в Санкт-Петербурге возникают в центральной части города, так как в 1990 году «Исторический центр Санкт-Петербурга и группы памятников» (см. рис. 4) были признаны Объектами всемирного наследия ЮНЕСКО [78]. Многие компании-застройщики, зачастую, долго не могут согласовать проекты в историческом центре Санкт-Петербурга с городскими властями, так как он входит в Единую охранную зону ООЗ, ОЗ-1, а также в Единую зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1, согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга. На таких охраняемых территориях устанавливаются особые меры [58]:

- Запрет нового строительства (кроме мер, направленных на регенерацию исторической среды и приспособление объектов культурного наследия для современного использования);
- Запрет на изменение планировочной структуры улиц и лицевых линий кварталов;
- Ограничения на реконструкцию объектов, представляющих историко-культурную ценность (зданий, лицевых фасадов, скверов и т.д.).

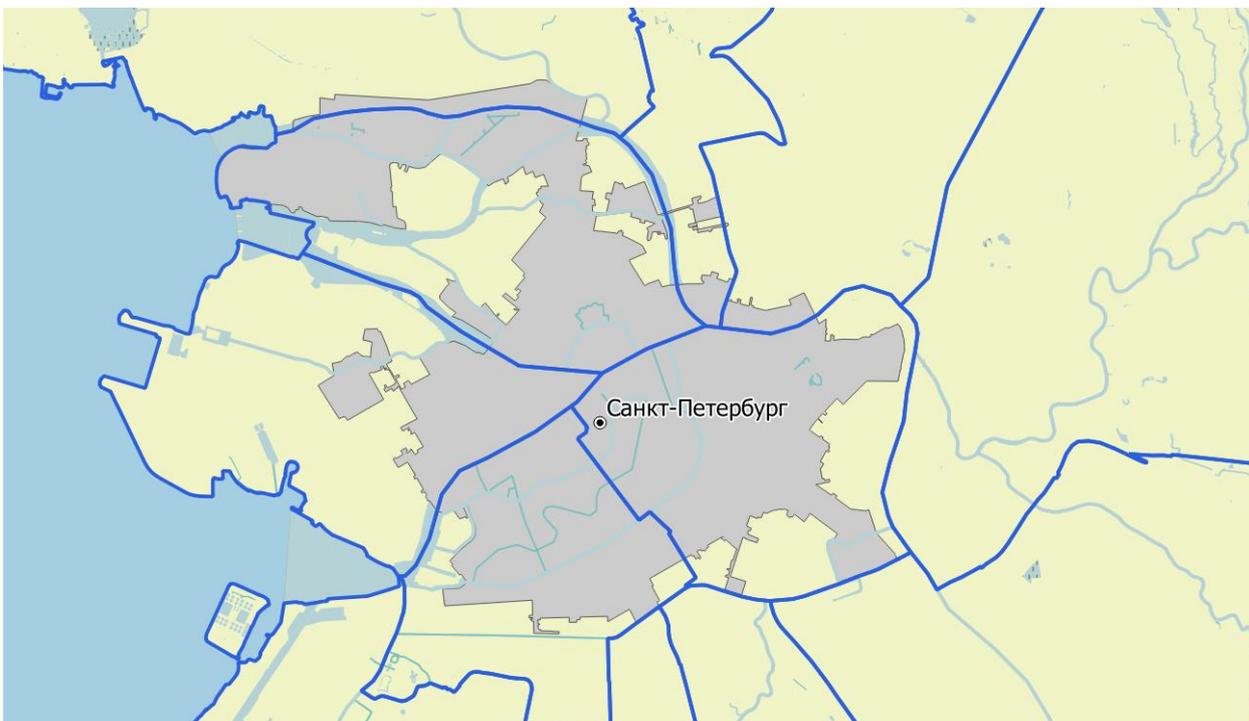


Рисунок 4. Исторический центр Санкт-Петербурга

Сегодня в Санкт-Петербурге насчитывается 7783 объекта культурного наследия [79], что составляет почти 10% всех охраняемых памятников в России. Для каждого объекта имеются пространственные сведения, выраженные в виде географических координат. Каждый имеет право на беспрепятственное получение информации об объектах культурного наследия согласно закону «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» [48]. Эти сведения отражены на официальном сайте Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП). Более 4500 таких памятников расположены в центральной части города.

В настоящее время для Санкт-Петербурга действует государственная программа «Социально-экономическое развитие территорий Санкт-Петербурга» на 2015-2020 годы. В рамках этой программы реализуется подпрограмма «Сохранение и развитие исторического центра Санкт-Петербурга», в которой важным обстоятельством является сочетание мероприятий по сохранению исторической застройки, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости с приспособлением для современного использования объектов культурного наследия [53]. В рамках содействия современному использованию, планируется реконструкция инженерной инфраструктуры, обустройство новых туристических маршрутов и снижение нагрузки на улично-дорожную сеть центра города. Для проверки возможностей программы были выбраны 2 пилотные территории (рис. 5):

- Территория №1 «Конюшенная» (Центральный район);
- Территория №2 «Северная Коломна – Новая Голландия» (Адмиралтейский район).



Рисунок 5. Пилотные территории в рамках подпрограммы «Сохранение и развитие исторического центра Санкт-Петербурга»

Уже сегодня можно сказать, что как минимум одна пилотная территория, а именно «Новая Голландия», показывает успешные результаты ревитализации: общественное пространство открыто для посещения, территория пользуется популярностью у туристов, отреставрированы объекты культурного наследия. В дальнейшем планируется применять опыт пилотных территорий в других подобных проектах в пределах Исторического центра города, а также за его пределами.

Стоит также отметить, что в Санкт-Петербурге действует Стратегия сохранения культурного наследия, которая была принята Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 1 ноября 2005 года №1681 [54]. В данной стратегии отражен принцип комплексности сохранения наследия, что должно отражаться в координации действий государственных органов, общественности и бизнеса. Помимо этого, одной из важнейших задач для города является сочетание современного развития, как мегаполиса, с сохранением исторической среды. Также в стратегии говорится о создании новых центров

туризма и маршрутов, которые бы снизили давление на «традиционные» туристические места в городе.

В целом, перечисленные выше нормативно-правовые акты характеризуют появление тенденции на ревитализацию как исторической части города, так и промышленных территорий в центральной части города. Именно городские власти должны создавать основу изменений городской среды в интересах горожан. Нормативно-правовая база должна способствовать созданию механизмов ревитализации.

2.2. Инструменты стимулирования редевелопмента.

На сегодняшний день в Санкт-Петербурге наблюдается нехватка земельных ресурсов для нового строительства. Активно развиваются территории «серого пояса», однако, как уже говорилось выше, проекты редевелопмента в своем большинстве имеют точечный характер. Прежде всего, промышленные и иные неиспользуемые территории преобразуются в жилые и офисные объекты, так как они приносят застройщикам наибольшую выгоду. В Санкт-Петербурге 70% возводимых площадей в редевелопменте используется под жилье, еще около 25% под офисы [65]. Это говорит о том, что действующие инструменты стимулирования редевелопмента стимулируют строить жилье и офисы, либо недостаточно стимулируют строить другие, менее выгодные для бизнеса, проекты. При этом заниматься редевелопментом часто бывает невыгодно, потому что существует ряд проблем, с которыми сталкивается застройщик:

1) Большое число собственников;

Территорией, на которой находятся бывшие промышленные объекты, могут владеть разные собственники. Зачастую у одного здания бывает много собственников. В таком случае становится сложно выкупить какой-либо участок земли для дальнейшего использования. Однако с недавнего времени действуют поправки в Градостроительный кодекс [46], которые позволяют самим собственникам кооперироваться для преобразования территории, либо орган местного самоуправления может инициировать преобразование, если более 50 процентов территории занимают аварийные здания.

2) Сложность согласования с органами государственной власти;

Некоторые бюрократические моменты действительно не идут на пользу городу, так как многие девелоперы не захотят тратить время на долгие согласования. На территории бывшей промышленной или иной зоны могут находиться объекты культурного наследия или бомбоубежища. Универсального механизма для решения проблемы не существует. В случае с памятниками, сами органы власти должны инициировать процесс ревитализации,

так как памятники истории и культуры могут стать новыми точками туристического интереса, как это происходит, например, в Европе. Проблема с бомбоубежищами заключается в сложности их перевода из федеральной собственности в частную.

3) Экологическая санация территорий;

На бывших промышленных территориях скапливаются опасные отходы, а также сама почва может быть загрязнена тяжелыми металлами и другими вредными веществами. Для того чтобы в дальнейшем использовать территорию для жилой, коммерческой, социальной застройки необходимо очистить территорию от различных веществ.

Для реализации комплексных и успешных проектов редевелопмента, органы власти должны инициировать процесс редевелопмента. Реконструкция объектов культурного наследия не несет такой выгоды, как жилая или коммерческая застройка, однако в результате такой реконструкции происходит ревитализация территории, на которой данные памятники расположены. Ревитализация позволяет раскрыть туристический потенциал территории и запустить процесс градостроительного преобразования примыкающих территорий, повысить их привлекательность.

Одним из инструментов стимулирования можно назвать повышение налоговой базы для владельцев неиспользуемых объектов. Это может происходить в результате переоценки кадастровой стоимости для каждого отдельного объекта. Если возрастает налоговая нагрузка, то собственнику становится невыгодно иметь такой актив и приходится искать способы извлечения прибыли. Так, собственник может продать актив заинтересованной в ревитализации стороне или привлечь инвесторов для организации собственного проекта преобразования [24].

В зарубежной практике активно используются такие инструменты, как гранты, налоговые льготы и кредиты. Например, в США два соседних города Чарльз Таун (Charles Town) и Рэнсон (Ranson) в 1990-е годы начали испытывать кризис производственной сферы, начала расти безработица и сокращаться производство. При этом в 1994 году в США была принята программа развития территорий бывших промышленных зон (браунфилдов), которая давала возможность городам, штатам и другим заинтересованным сторонам совместно сотрудничать для преобразования браунфилдов. Данная программа позволяла получить грант в размере до 1 миллиона долларов на развитие браунфилдов, также действовали льготы для предприятий, которые желали развивать бывшие промышленные территории. Власти Чарльз Тауна и Рэнсона разработали проект развития участка между городами длиной 2,5 километра под названием «Коммерческий коридор» и подали заявки на гранты в Агентство по охране окружающей среды (АООС) для очистки промышленных территорий от загрязняющих веществ. С 2001 по 2010 годы в общей

сложности удалось получить грантов от АОС на сумму около 700 тысяч долларов для проведения исследований степени загрязненности территорий и разработки комплексного плана развития браунфилдов. Помимо этого, городам удалось получить гранты и кредиты в рамках федеральных программ оздоровления экономики США на сумму около 11,5 миллионов долларов. В результате предпринятых действий, города получили новый толчок к развитию. В частности, в Рэнсоне был создан городской центр, где проходят выставки, конференции, спортивные мероприятия и ярмарки, а в Чарльз Тауне был реализован проект создания нового высокотехнологичного кампуса Американской системы государственного университета (American Public University System) [88].

Значительным опытом в области стимулирования редевелопмента обладает Швейцария, которая испытывает острый недостаток свободной земли. Конкретных законов, направленных на градостроительное преобразование, в стране нет, однако некоторые поправки в Федеральный закон «О территориальном планировании» дают рекомендации кантонам развивать неэффективно используемые застроенные территории. Используется практика дополнительного налогообложения, вынуждающая собственника развивать участок, либо продавать его. Используется установление обязательств в области подведения коммуникаций. Используется также механизм экспроприации, в результате которого происходит принудительное изъятие имущества в целях его градостроительного преобразования, однако данный инструмент крайне сложный, так как для его использования необходимо проводить референдум, в котором граждане решали бы дальнейшую судьбу территории [10].

Если рассматривать инструменты стимулирования редевелопмента в рамках нормативно-правовой базы, то можно выделить две формы взаимодействия: государственно-частное и муниципально-частное партнерство. При этом среди конкретных форм взаимодействия можно выделить соглашение о государственно-частном партнерстве (ГЧП) или муниципально-частном партнерстве (МЧП), долгосрочный договор на оказание услуг с инвестиционными обязательствами, договор аренды с инвестиционными обязательствами, создание совместных компаний, доверительное управление, контракт жизненного цикла, концессионное соглашение и другие [16].

Механизмами стимулирования редевелопмента являются федеральные, региональные и муниципальные программы. Так, Комитет по экономической политике и стратегическому планированию (КЭПиСП) и Комитет по архитектуре и градостроительству (КГА) с 2015 года реализуют подпрограмму развития территории «Серого пояса» государственной программы «Экономическое и социальное развитие территорий Санкт-Петербурга на 2015-2020 годы». В рамках этой подпрограммы комитетам необходимо изучить проблему

«серого пояса» и выяснить возможные пути его развития. Так как достаточного опыта в этой области у нашей страны нет, чаще всего используется метод создания пилотной территории для редевелопмента, где будут определены наиболее эффективные инструменты. В рамках изучения возможных путей развития «серого пояса» Комитетом по градостроительству и архитектуре был проведен конкурс на развитие этой зоны и были предложены пилотные территории, для которых необходимо придумать концепцию развития. В конкурсе приняли участие 9 архитектурных бюро, для «серого пояса» были предложены различные варианты развития, но большей популярностью пользовались идеи «зеленого» развития зоны с созданием большого количества новых парков.

Местное сообщество, как одно из заинтересованных в ревитализации городской среды лиц, в последнее время получает некоторые возможности стимулирования процесса преобразования. Финансовым механизмом такого стимулирования становится партисипаторное бюджетирование («Я планирую бюджет», «Твой бюджет», «Народный бюджет»). Данный механизм позволяет местному сообществу выразить заинтересованность в развитии городской среды.

В целом, стоит отметить, что только органы государственной власти имеют достаточно возможностей для использования инструментов редевелопмента. Властям необходимо продолжать работать над созданием эффективных инструментов и механизмов стимулирования редевелопмента. Органам власти необходимо инициировать процесс редевелопмента в интересах собственников, застройщиков, жителей города и других заинтересованных лиц.

2.3. Территориальные закономерности и типы ревитализации в Санкт-Петербурге

В Стратегии социально-экономического развития Санкт-Петербурга до 2035 года [57] в новейшем этапе развития города выделяются несколько планировочных поясов в зависимости от особенностей их развития и определенного набора общих проблем. В каждом поясе выделяются территории, которые определяются как нерационально используемые:

- 1) Исторический центр Санкт-Петербурга. К проблемным территориям относятся комплекс Апраксин двор, Синопская набережная, территории, прилегающие к Александро-Невской лавре, западная часть Адмиралтейского района, юго-западная часть Васильевского острова;
- 2) Прилегающие к историческому центру промышленные и селитебные территории («Серый пояс»). Почти все территории считаются проблемными и подлежат

градостроительному преобразованию. Сюда не относятся территории Кронштадтского, Петродворцового, Курортного, Пушкинского и Колпинского районов;

- 3) Пояс основного расселения («спальные» или «периферийные районы»). Сюда относятся территории Московского, Невского, Красногвардейского, Красносельского, Калининского, Выборгского, Приморского, Кировского и Фрунзенского районов. Среди проблем выделяются несбалансированность, отсутствие достаточного количества мест приложения труда, ветхий и однообразный жилой фонд, высокая нагрузка на инфраструктуру;
- 4) Внешний пояс активного градостроительного развития. Сюда относятся активно застраиваемые территории, к которым можно отнести деревни Новое Девяткино, Кудрово, Новосаратовка, поселки Бугры, Новоселье, Мурино. Проблемы: крайне малое количество объектов социальной инфраструктуры, высокая плотность населения, низкая транспортная доступность.
- 5) Пояс пригородного расселения. К нему относятся территории бывших городских и сельских поселений, включенных в состав Санкт-Петербурга (Ломоносов, Кронштадт, Петергоф, Пушкин, Сестрорецк, Павловск и некоторые другие). Из проблем можно выделить отсутствие общественно-деловой инфраструктуры, низкая транспортная доступность.

Для каждого из перечисленных поясов характерно преобладание определенных типов ревитализации. Наиболее «живым» поясом является исторический центр Санкт-Петербурга. Миллионы туристов ежегодно посещают именно эту часть города. Это накладывает свой отпечаток и на типы ревитализации территорий центра города. Так, помимо традиционного преобразования недвижимости под офисы и элитные жилые комплексы, для центра города характерна ревитализация, направленная на развитие туристической привлекательности. К таким объектам можно отнести различные кафе, рестораны, торговые зоны, арт-центры, танцевальные площадки, гостиницы и хостелы, создаваемые в центральной части города. Примерами служат «Голицын Лофт», старейший культурный кластер «Пушкинская-10», пространство «Флигель», арт-центр «Борей», креативное пространство «Цархитектор» (рис. 6), которые находятся в центральной части города и привлекают множество туристов.



Рисунок 6. Примеры проектов ревитализации в историческом центре Санкт-Петербурга

Тенденция создания таких пространств не только не угасает, но и приобретает обдуманый и четко спланированный характер. Так, появились даже специализированные кампании, занимающиеся развитием и продвижением креативных и общественных пространств.

Именно с центральной части города стали развиваться процессы ревитализации в начале 1990-х годов, которые тогда носили стихийный характер. Так, например, было образовано пространство «Пушкинская-10», которое возникло в захваченном художниками, музыкантами и другими творческими деятелями аварийном доме.

В конце 90-х процессы ревитализации распространились на Петроградский район, затем на Васильевский остров. Сегодня этот процесс распространился на «серый пояс» Санкт-Петербурга. Туристические аттракции в этой зоне создавались на территориях, примыкающих к центру города. К ним можно отнести креативные пространства «Ткачи» и «Люмьер-Холл». Зона «серого пояса» характеризуется высоким потенциалом ревитализации, поскольку обладает большой территорией. Промышленные и селитебные территории обладают большим количеством памятников индустриальной эпохи, которые можно использовать как точки притяжения туристов. На сегодняшний день «серый пояс» в основном используется под жилищное строительство, причем старые постройки в

большинстве случаев сносятся. Примером создания туристической аттракции в данной зоне служит также культурный деловой центр «Севкабель Порт», на территории которого были отреставрированы памятники промышленного наследия. «Севкабель Порт» служит примером комплексной ревитализации, так как на данной территории были организованы смотровая площадка, зона отдыха, пространства для проведения мероприятий, зоны питания и магазинов, бары, офисные помещения.

Основной проблемой зоны основного расселения или «спальников» является отсутствие достаточного количества культурных и развлекательных территорий. Такими территориями в данной зоне служат торгово-развлекательные центры. Проблемой также является неплотная застройка, в результате которой образуются пустые зоны, которые часто используются под стихийную парковку или не используются вообще. Одним из решений проблемы «спальников» является уплотнительная застройка [34]. Предлагается заполнение городской среды, уплотнение новыми общественными пространствами, объектами социальной инфраструктуры, торговыми точками. Компактное развитие является одним из важнейших элементов устойчивого города, так отмечено в документах международной организации ООН и ее подразделения НАВИТАТ [74].

Большим количеством проблем обладает внешний пояс активного градостроительного развития. В ближайшем будущем эта зона станет серьезной проблемой для всего города, так как в ней происходит образование гетто. Вследствие экономического давления многие люди могут позволить себе жилье только в этой зоне. Такие территории, как Кудрово, Мурино, Девяткино и другие подобные, практически не имеют собственной инфраструктуры. Для данной зоны также предлагается уплотнительная застройка, однако это потребует больших затрат, которые никто на себя не хочет возлагать. Пример развитых стран показывает, что проблема таких территорий решается через расселение и градостроительное преобразование. Создание туристических аттракций в этой зоне рассматривать не стоит, поскольку это экономически нецелесообразно.

Пояс пригородного расселения, в особенности, такие наиболее популярные туристические места как Петергоф, Пушкин, Кронштадт, возможно, имеет смысл рассматривать с точки зрения ревитализации. Туристский потенциал данных территорий высок, поэтому следует его использовать, однако многие памятники архитектуры требуют реставрации и сохранения.

В рамках данной работы будет рассматриваться основная территория Санкт-Петербурга, не включающая внешний пояс активного градостроительного развития и пояс пригородного расселения, так как рассмотрение этих территорий требует отдельного исследования

На основе изучения процессов ревитализации в Санкт-Петербурге, можно выделить следующие их типы:

- 1) По масштабности:
 - a) Точечная;
 - b) Комплексная;
- 2) По направленности (выделил Бренд Райан из MIT):
 - a) Сверху вниз («top-down»);
 - проекты инициируются со стороны органов государственной власти;
 - проекты, как правило, дорогостоящие и имеют большой масштаб;
 - b) Снизу вверх («bottom-up»);
 - инициируются местным бизнесом, активистами, муниципалитетами;
 - имеют небольшой бюджет и масштаб;
- 3) По типу материнской территории:
 - a) Ревитализация исторической центральной части города;
 - b) Ревитализация промышленных зон и сервисов, которые обслуживают эти зоны;
 - c) Ревитализация массовой жилой застройки;
- 4) По типу дочерней территории:
 - a) жилые объекты (лофты) и комплексы;
 - b) коммерческие помещения;
 - c) общественные пространства и парки;
 - d) памятники, музеи;
 - e) креативные пространства;
 - f) комбинированные;
- 5) По типу инициатора (выделено Институтом дизайна и урбанистики ИТМО):
 - a) Управляющие компании;
 - b) Бизнес;
 - c) Инициативные группы.

Отдельным типом можно выделить ревитализацию как часть преобразования предприятия [28] с сохранением большой доли (вплоть до полного сохранения) промышленной составляющей, которая используется как новый толчок к развитию предприятия, пришедшего в упадок. Данный тип ревитализации применяется наряду с реинжинирингом, рефреймингом и реструктуризацией.

В результате рассмотрения вопросов данной главы, можно сделать вывод о том, что в настоящее время в Санкт-Петербурге происходит развитие процессов ревитализации. Это

развитие идет от центральной части города к окраинам. Разработаны некоторые нормативно-правовые механизмы, определяющие принципы редевелопмента и ревитализации. Необходимо прилагать усилия для дальнейшего развития этих процессов, например, органы городской власти могли бы создать единую систему учета пустующих территорий (браунфилдов). Такая система существует во многих городах США и Европы. Необходимо рассмотреть экономические и другие механизмы стимулирования комплексного преобразования, в том числе создания туристических аттракций. Хорошим примером служит выделение пилотных территорий преобразования исторического центра города, похожие пилотные территории стоит выделить и в других зонах города. В целом, стоит отметить, что органы власти, как одна из заинтересованных в преобразовании сторон, должна быть активным координатором других заинтересованных в этом процессе сторон, таких как бизнес-структуры и местные сообщества. На данный момент, преобладают интересы бизнес-структур, поскольку возводятся наиболее выгодные, с точки зрения быстрой выгоды, объекты. Для гармоничного развития города необходим баланс в выполнении интересов различных сторон. Такой баланс можно достигнуть при активном содействии органов власти.

Глава 3. Факторы туристической привлекательности городской среды Санкт-Петербурга

Туристическая привлекательность городской среды зависит от множества факторов, к которым относятся уровень развития инфраструктуры, наличие объектов культурного наследия, общее состояние городской среды и другие. Ревитализация городской среды является элементом устойчивого городского развития, поскольку позволяет рационально использовать ресурсы и сохранять баланс между экологическим, экономическим и социальным развитием города. Исследование «Как устойчивое развитие города позволяет усилить туристическую привлекательность» («How urban sustainable development can improve tourism attractiveness») [42] выявило, что в настоящее время можно выделить 4 уровня факторов, которые позволяют говорить о степени туристической привлекательности города и городской среды:

- 1) *«Туристический фон»* (общее состояние развития сферы туризма в городе). Индикаторами являются: доступность объектов, вывески, общественные сервисы, информация для туристов, магазины и коммерческие услуги.
- 2) *«Туристический пояс»*. Сюда относятся городская атмосфера, архитектура, общественные пространства, парки, сады, скверы, а также пешеходные зоны.
- 3) *«Дополнительные аттракции»*. К ним относятся фестивали, мероприятия, ярмарки, конгрессы, выставки, а также театральные выступления, концерты и ночная жизнь города.
- 4) *«Историческое ядро»*. Включает в себя исторические объекты и территории, а также музеи и различные художественные галереи.

На привлекательность также влияют некоторые переменные, к которым можно отнести качество городской среды.

Исследование, проведенное в городах Квебек (Quebec City) и Бордо (Bordeaux), показало, что наибольшее влияние на туристическую привлекательность города оказывает развитие туристических поясов (городская атмосфера, архитектура, общественные пространства, пешеходные зоны и др.), на втором месте – туристический фон (доступность и указатели, общественные сервисы, туристическая информация, магазины и коммерческие услуги), на третьем месте – дополнительные аттракции (фестивали и мероприятия, ярмарки и выставки, театральные события, концерты и ночная жизнь), на четвертом – ядро (памятники и исторические территории, музеи и художественные галереи).

Определенно, если говорить о Санкт-Петербурге, то относительно развитым в туристическом плане является его исторический центр, однако даже в этой части наблюдается нехватка общественных пространств и пешеходных зон. Большой проблемой является ветхий жилой фонд и промышленные территории в центральной и примыкающих к ней частях города, что влияет на общую атмосферу города, как туристического центра.

3.1. Анализ нормативно-правовой базы

3.1.1. Федеральное законодательство

Основным документом, регулирующим туристскую деятельность в России, является федеральный закон «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» от 24.11.1996 № 132-ФЗ [49]. В частности, данный закон определяет цели и направления деятельности государства в области регулирования туристской деятельности. Целями, которые касаются городской среды и объектов культурного наследия, являются охрана окружающей среды, сохранение объектов туристского показа, рациональное использование природного и культурного наследия. Среди направлений государственного регулирования, которые являются приоритетными, можно выделить развитие внутреннего и въездного туризма, социального туризма, а также самодетельного туризма. В рамках закона также предусматривается разработка стратегий развития туризма и различных государственных программ. Отдельно стоит выделить права органов местного самоуправления по созданию благоприятных условий для развития туризма, к которым относится обеспечение доступа к туристским ресурсам. Многие туристские ресурсы на территории Санкт-Петербурга, среди которых объекты промышленного наследия, недоступны для посещения туристами, их потенциал не раскрыт. Необходимо создавать условия для доступа ко всем ресурсам, в частности, через развитие городской среды и инфраструктуры.

Другим важным документом в области развития туристической привлекательности городской среды является федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ [48]. В рамках этого закона предусматривается формирование единого реестра объектов культурного наследия. На территории Санкт-Петербурга, исключая пригороды и города-спутники, в реестр включено более 7 тысяч объектов, при этом надлежащий уход за этими объектами осуществляется в основном в центральной части города. Объекты культурного наследия могут стать центрами притяжения и драйверами развития городской среды

путем повышения ее туристической привлекательности. Данный закон также определяет льготы, предоставляемые физическим и юридическим лицам, которые вложили средства в работы по сохранению объектов культурного наследия. Льготы предусматривают компенсацию вложенных средств, в том числе в виде снижения арендной платы на сумму вложенных средств или ее часть. Закон определяет механизмы сохранения и развития объектов культурного наследия, что является составной частью повышения туристической привлекательности городской среды.

К органам управления, в чью компетенцию может входить увеличение туристической привлекательности городской среды, относятся Министерство экономического развития, Министерство Культуры, а также Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Федеральное законодательство определяет основные направления развития городской среды, конкретные цели в раскрытии туристического потенциала городской среды устанавливаются региональным законодательством.

3.1.2. Региональное законодательство

Законодательство Санкт-Петербурга, связанное с вопросами туристической привлекательности городской среды, включает законы, постановления и распоряжения правительства Санкт-Петербурга.

В настоящее время действует закон «О туристской деятельности в Санкт-Петербурге» от 28.12.2012 № 741-126 [59]. Данный закон определяет приоритетные направления развития туристской деятельности в Санкт-Петербурге. Такими направлениями являются въездной, внутренний, событийный, культурно-познавательный, социальный, медицинский, самодеятельный, детский, конгрессно-выставочный, водный туризм, авиатуризм и конгрессно-выставочная деятельность. Для приоритетных направлений осуществляется государственная поддержка, однако лишь в консультационной и информационной форме, если другими законами Санкт-Петербурга не установлена иная форма поддержки. В соответствии с данным законом, осуществляются различные действия, направленные на информационное обеспечение, поддержание интереса к туристским ресурсам, сбор статистических данных. Однако не обозначено создание новых туристических аттракций в городе.

Повышению туристической привлекательности городской среды может способствовать создание зеленых насаждений, реставрация объектов, развитие инфраструктуры. Эту деятельность регулируют отдельные законы Санкт-Петербурга, к которым, например,

относится закон «О зеленых насаждениях общего пользования» [60]. А также закон «О благоустройстве в Санкт-Петербурге» [61].

В рамках регионального законодательства принимаются различные государственные программы, направленные на развитие туризма, городской среды, культурного наследия. Эти программы относятся к документам стратегического планирования, которые будут рассмотрены далее.

3.1.3. Документы стратегического планирования

Согласно статье 11 федерального закона «О стратегическом планировании в Российской Федерации» [47], к документам стратегического планирования относятся:

- Стратегии социально-экономического развития;
- Прогнозы социально-экономического развития на долгосрочный и среднесрочный период;
- План мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития;
- Государственные и муниципальные программы;
- Схемы территориального планирования.

Качество городской среды напрямую влияет на ее туристическую привлекательность. Потребность в развитии городской среды отражается во многих документах стратегического планирования.

Основным документом стратегического планирования для Санкт-Петербурга является Стратегия социально-экономического развития на период до 2035 года, которая была принята законом Санкт-Петербурга №771-164 [57] в 2018 году. Одним из основных направлений реализации данной стратегии является повышение качества городской среды, которое отражено в развитии транспортного комплекса, жилищно-коммунального хозяйства, экологической безопасности и благоустройстве территорий на основе пространственно-территориального устройства. Согласно документу в городе наблюдается дисбаланс в развитии территорий, отмечается проблема «серого пояса», для центра города проблемой является изношенность жилого фонда и коммуникаций. Отмечается развитие новых туристических аттракций, среди которых лофт-проект «Этажи», арт-центр «Борей», галерея современного искусства «Эрарта». При этом в данной стратегии пространственное развитие города связано с экстенсивным развитием, то есть с развитием пригородных периферийных территорий. Хотя эта тема в стратегии

затрагивается, но не предлагается комплексного решения проблемы развития «серого пояса», потенциал которого крайне велик и в настоящее время не используется.

Другим важным документом является Стратегия развития туризма в Российской Федерации на период до 2020 года [50]. Основной целью данной стратегии является комплексное развитие туризма в России. Среди задач выделяются формирование комфортной туристской среды, повышение качества услуг, информационное обеспечение туристической деятельности. Отмечается повышение роли событийного туризма, который мог бы стать стимулом для развития новых туристических аттракций как в России, в целом, так и в Санкт-Петербурге, в частности, потому что Санкт-Петербург является крупнейшим центром проведения различных мероприятий спортивного, культурного, социального, экономического характера. Событийный туризм не сильно зависит от сезонности, что является его несомненным плюсом. Стратегия предусматривает развитие внутреннего туризма, что может положительно сказаться на локальных культурных объектах, представляющих интерес для жителей нашей страны. Как наиболее эффективный механизм развития туризма, рассматривается кластерный подход.

В Петербургской стратегии сохранения культурного наследия [54] отмечается влияние утраты культурного наследия на все сферы жизни общества. Культурное наследие рассматривается как фактор устойчивого развития Санкт-Петербурга, который может способствовать городской регенерации. Здесь также отмечается важность комплексного подхода в сохранении культурного наследия. Значимой частью в стратегии является выделение роли открытых городских пространств. Открытые городские пространства города необходимо развивать, наполнять их архитектурными формами и событиями. Одним из способов развития городских пространств является создание пешеходных зон. Многие города Европы уже создали большую сеть пешеходных улиц, и туристическая привлекательность от этого только возросла, то же самое необходимо сделать и в Санкт-Петербурге.

Другими значительными документами стратегического планирования являются государственные и муниципальные программы. В рамках этих программ реализуются конкретные шаги в развитии города. Государственная программа «Благоустройство и охрана окружающей среды в Санкт-Петербурге» [61] предполагает снижение уровня загрязнения окружающей среды, а также развитие и содержание объектов благоустройства, что отвечает задачам устойчивого развития. Одной из подпрограмм является эффективное управление территориями зеленых насаждений, до 2023 года планируется увеличить долю людей положительно оценивающих уровень озеленения городских территорий с 76,5% (на 2018 год) до 80%.

Стоит выделить государственную программу «Развитие сферы культуры в Санкт-Петербурге» [56] на 2015-2020 годы. Данная программа финансирует проект ревитализации – создание арт-пространства «Открытая сцена» на территории завода «Арсенал». Планируется реставрация двух бывших цехов завода в рамках перепрофилирования под театральную сцену для независимых театральных коллективов. Занимается проектом «Центр выставочных и музейных проектов», который в рамках данной программы получил финансирование еще и на создание музейного квартала, что привлечет туристов и положительно повлияет на развитие городской среды.

3.2. Место и роль транспортной инфраструктуры

Развитие транспортной инфраструктуры сегодня является важным элементом многих сфер жизни. Прямое влияние она оказывает и на туристическую привлекательность городской среды.

В настоящее время существует 5 видов объектов транспортной инфраструктуры: воздушный, водный, автодорожный (автомобильный), рельсовый (железнодорожный), трубопроводный. В системе городского общественного транспорта используются автодорожный, рельсовый и водный транспорт. В Санкт-Петербурге развиты все виды транспорта, однако наблюдается дисбаланс в развитии транспортной инфраструктуры в отдельных частях города.

В различных исследованиях выделяются разные функции транспортной инфраструктуры. Основными функциями транспортной инфраструктуры в городе являются:

- 1) Функция мобильности – транспортная инфраструктура (ТИ) позволяет перемещать пассажиров из одной части города в другую;
- 2) Интегративная – ТИ объединяет различные районы города в единую сеть, формируя единое пространство;
- 3) Рыночная – ТИ является механизмом рыночного взаимодействия, формируя на территории города единый рынок.

Без развитой транспортной инфраструктуры невозможно развитие туризма. Международный туризм появился в результате создания международной транспортной сети, поскольку первичным действием, осуществляемом при совершении туризма, является перемещение из одной точки в другую. В законодательстве некоторых европейских стран, в частности, Италии и Франции, транспортные услуги обозначены как часть основных услуг предоставляемых туристам, наряду с размещением в гостиницах.

Стоит разделять систему городского общественного транспорта и наличие отдельных транспортных узлов, важных в региональном и глобальном масштабах. Наличие международного аэропорта, морского пассажирского порта, железнодорожных вокзалов повышает шансы города стать туристическим центром.

С точки зрения влияния на туристическую привлекательность отдельных городских территорий стоит рассматривать общее состояние общественного транспорта. Развитие общественного транспорта способствует глобальной привлекательности города. Он играет важную роль в развитии внутригородского туризма, так как позволяет познакомиться с городом, добраться до памятников культуры, различных культурных и других объектов.

В Санкт-Петербурге в летний период множество туристов совершают экскурсионные поездки на водном транспорте по рекам и каналам. В данном случае у транспортной инфраструктуры выявляется характерная в контексте туристической деятельности функция – экскурсионная. Такие поездки производятся малым судоходным флотом Санкт-Петербурга с конца апреля по ноябрь. Основную часть пассажиров в таких поездках составляют туристы. В 2018 году, по данным Ассоциации владельцев пассажирских судов Санкт-Петербурга, пассажиропоток на водных видах транспорта составил около 3 миллионов человек, что связано с проведением чемпионата мира по футболу, в 2017 году этот показатель составлял 1,67 миллиона человек [81]. По данным на 2018 год, из 3 миллионов человек около 1,6 миллиона было перевезено по малым рекам и каналам города, 400 тысяч – по Финскому заливу и Неве, около миллиона человек – на скоростных судах в Кронштадт, Петергоф, Орешек и другие места. Водный транспорт в значительной мере увеличивает туристическую привлекательность достопримечательностей в ночные часы, так как самыми популярными маршрутами среди туристов являются экскурсии во время развода мостов. В ночное время добраться до какого-либо объекта туристического интереса из-за развода мостов проблематично, эту проблему в некоторой мере решает водный транспорт.

Помимо морского транспорта большой популярностью среди туристов пользуются маршруты двухэтажных автобусов, которые появились в Санкт-Петербурге в 2008 году. Такие маршруты позволяют туристам добраться до основных достопримечательностей днем и ночью. Пассажиры приобретают единый билет, который позволяет им выходить в понравившемся месте, а потом снова садиться на другой такой автобус.

С каждым годом Санкт-Петербург посещает всё большее количество туристов, на 2018 год этот показатель составил 8,5 миллионов туристов (из них 5 миллионов иностранцев), по данным аналитического агентства «ТурСтат» [82]. Статистические данные о количестве пассажиров в разные сезоны года отсутствуют, однако можно говорить об

общем росте использования общественного транспорта. По данным «Пассажиравтотранса», в 2018 году автобусами городских и пригородных маршрутов воспользовались почти на 1 миллион человек больше, чем в 2017 году (323,5 миллиона человека в 2017 году) [83]. Это говорит о повышении значимости общественного транспорта для города.

На туристическую привлекательность Санкт-Петербурга оказывает влияние развитие крупных транспортных узлов, к которым относятся железнодорожные вокзалы, аэропорт и морские пассажирские порты. Значимую роль играет развитие морских пассажирских портов, так как прибытие морским путем в Санкт-Петербург позволяет находиться на его территории, определенной туристической программой, до 72 часов. И на сегодняшний день пассажиропоток пассажирских портов («Морской фасад», Морской вокзал) и дебаркадеров (на Английской набережной и Лейтенанта Шмидта) растет, в 2019 году этот показатель может превысить 625 тысяч человек [84]. Развитие прилегающих к крупным транспортным узлам территорий позволит повысить их туристическую привлекательность.

В целом, можно говорить о высокой значимости развития транспортной инфраструктуры для привлекательности различных городских территорий и объектов. Повышение транспортной доступности отдельных районов и мест позволит увеличить их туристическую привлекательность при наличии других факторов.

3.3. Место и роль благоустройства городской среды

Согласно закону «О благоустройстве в Санкт-Петербурге» [61] объектом благоустройства является «территория, земельный участок независимо от формы собственности, а также фасад некапитального нестационарного строения и сооружения, объекта капитального строительства». К элементам благоустройства относятся «декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малый архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, которые применяются как составные части благоустройства территории».

С 1996 года в Санкт-Петербурге проводится городской конкурс на лучшее комплексное благоустройство территорий районов. Районы города разделяются на 4 группы, внутри которых проводится конкурс. К конкурсу допускаются только объекты благоустройства,

соответствующие закону «О благоустройстве в Санкт-Петербурге». Наиболее туристические районы, такие как Центральный, Адмиралтейский, Петроградский и Василеостровский, были объединены в третью группу. Первое место по благоустройству среди этих районов в 2014, 2015 и 2016 годах присуждалось Центральному району [85]. Самым благоустроенным объектом культуры среди третьей группы районов в 2016 году стал Михайловский замок, в 2015 – мозаичная икона «Иисус, благословляющий отроков» и «Музей пожарной охраны в Санкт-Петербурге», в 2014 – Исаакиевский собор. Такая тенденция говорит о важности благоустройства для объектов туристических аттракций.

Улучшение городской среды и ее благоустройство положительно влияют на привлекательность территорий, как для местного населения, так и для туристов. Однако наиболее благоустроенной в плане туристической привлекательности в Санкт-Петербурге является центральная часть города. Благоустройство в других частях города позволит положительно повлиять на привлекательность городской среды.

В рамках развития городской среды Министерством строительства и ЖКХ РФ был разработан приоритетный проект «Формирование комфортной городской среды» на 2016-2020 годы [62]. Среди целей проекта выделяется применение единых подходов при комплексном развитии городской среды. Проект предусматривает реализацию программ благоустройства на территории Российской Федерации, которые будут включены в реестр лучших реализованных программ по благоустройству, всего в реестр до 2020 года должны войти 400 программ. Также проект предусматривает обучение представителей субъектов РФ по вопросам создания комфортной городской среды. В процессе проекта будет осуществляться взаимодействие с горожанами, а именно: общественное обсуждение объектов благоустройства внутри муниципальных образований, создание инструментов общественного контроля, поощрение проектов, инициированных горожанами, а также создание инструментов софинансирования гражданами проектов благоустройства. Внимание и контроль со стороны местных жителей позволит осуществить наиболее необходимые для местного населения программы. Среди некоторых ожидаемых результатов данного приоритетного проекта можно выделить те, что повлияют на туристическую привлекательность городской среды в Санкт-Петербурге. Так, планируется событийное наполнение территорий благоустройства, формирование пешеходной инфраструктуры, поддержка уличной торговли и услуг, благоустройство зон торговли. Важным пунктом является формирование культурной ценности (идентичности) города. Однако перечисленные мероприятия не относятся к числу обязательных.

К благоустройству территорий, особенно в туристических центрах, необходимо относить наличие объектов туристической информации, к которой относятся указатели,

карты, информационные киоски. Также к благоустройству можно отнести создание сети общественных туалетов, в Санкт-Петербурге даже действовала программа развития такой сети, завершившаяся в 2015 году.

Большое влияние благоустройство территории оказывает на проведение различных мероприятий, фестивалей, выставок, концертов. Наиболее популярными для таких мероприятий являются площадки с общим комплексным благоустройством территории. Эти события являются туристскими аттракциями, которые посещают участники событийного туризма.

Благоустройство городской среды позволяет наиболее полно раскрыть туристический потенциал какой-либо территории.

3.4. Место и роль культурного наследия

Культурное наследие является одной из основ привлечения туристов. Объекты культурного наследия повышают туристическую привлекательность прилегающей городской среды. Согласно статье 3 федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» [48] к таким объектам относятся «объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры».

Сохранение и развитие культурного наследия является одной из основ устойчивого развития города. Во Всемирном докладе ЮНЕСКО о роли культуры в устойчивом развитии городов «Культура: будущее городов» [43] говорится о важной роли культурного наследия в развитии городов. Действительно, культурное наследие является точкой притяжения и драйвером развития городского пространства. Забота о культурном наследии позволяет развивать экономику, социальную сферу, окружающую среду. Особенно важна роль культурного наследия в развитии Санкт-Петербурга, его исторический центр включен в список Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Понять, как влияют объекты культурного наследия на привлекательность городской среды Санкт-Петербурга, позволяет исследование «Detection of tourists attraction points using Instagram profiles» [30] (Выявление точек туристического притяжения при помощи профилей Инстаграм, Мухина К.Д., Ракитин С.В. и Вишератин А.А., 2017 год). Данное исследование выявило основные зоны, привлекательные для туристов (рис. 7), почти все такие зоны расположены вблизи основных достопримечательностей Санкт-Петербурга.

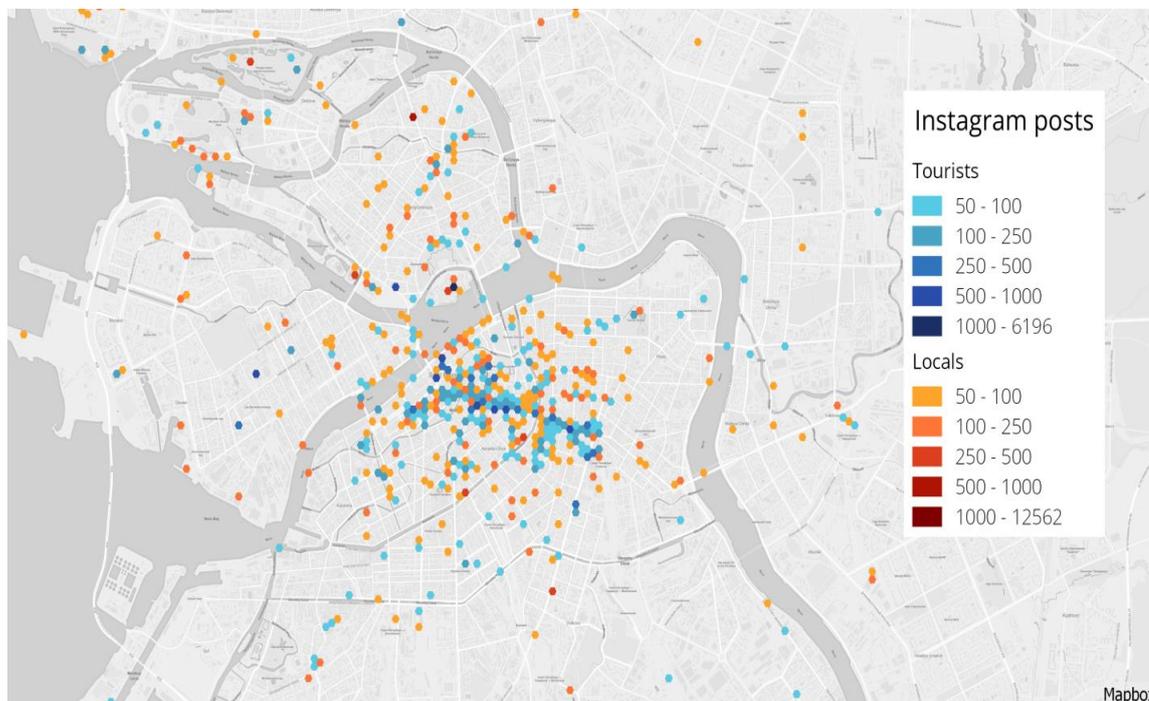


Рисунок 7. Пространственное распределение постов в Инстаграм между местным населением и туристами (Источник: «Detection of tourists attraction points using Instagram profiles», 2017)

Распределение показывает, что основную часть фотографий туристы делают вдоль Невского проспекта от площади Восстания до Дворцовой площади. В этой зоне расположены все основные достопримечательности Санкт-Петербурга, также стоит отметить, что почти все выявленные геопозиции фотографий находятся в пределах исторического центра города. Среди почти 65 тысяч фотографий туристов, выявленных в исследовании, самый большой их процент был сделан рядом с такими знаковыми объектами культурного наследия, как Казанский кафедральный собор (2,04%), Государственный Эрмитаж (1,60%), Дворцовая площадь (1,33%), ансамбль Новой Голландии (1,27%), Исаакиевский собор (0,95%), Спас на Крови (0,75%), Русский музей (0,73%). Это говорит о том, что культурное наследие оказывает значительное влияние на привлекательность городской среды.

На сегодняшний день в Санкт-Петербурге некоторые культурные объекты формируют новые туристические аттракции, к таким объектам относятся многие памятники

промышленной эпохи. Жилые дома также служат объектами туристического интереса, но многие находятся в плачевном состоянии. Петербургская стратегия сохранения культурного наследия предусматривает реставрацию таких объектов [54]. В стратегии отмечается важность снижения нагрузки на основные достопримечательности, для этого необходимо развивать новые туристические аттракции. Подчеркивается роль культурного наследия в устойчивом развитии города.

Для Санкт-Петербурга культурное наследие является не только фактором экономического развития, оно составляет основу городской идентичности и уникальности.

3.5. Место и роль информационного обеспечения

В современных условиях всё большую значимость приобретает информатизация пространства. Наличие информации об объектах является важной частью туристической привлекательности территории. В настоящее время наблюдается тенденция увеличения количества индивидуальных путешествий, для совершения которых люди изучают подробную информацию о местах, которые они хотят посетить. Сфера туризма растет во всем мире, появляется большое количество предложений, и правильное информационное сопровождение является фактором привлекательности отдельных объектов, территорий, города и страны в целом.

Городская среда постоянно меняется, в результате этого изменения могут возникать новые туристические аттракции, для которых важно качественное информационное сопровождение. В работе «Коммуникационное сопровождение проектов редевелопмента промышленных зон» (Денисенко М.В., 2018 год) [39] рассматривается роль механизмов информационного обеспечения новых туристических аттракций. Отмечается, что основным средством информационного обеспечения, на примере «Севкабель Порта», являются социальные сети (Instagram, Вконтакте, Facebook). Для устоявшихся туристических аттракций также важно использовать современные механизмы информационного оповещения потенциальной аудитории.

Государство имеет значительный ресурс в обеспечении туристской информацией. Закон «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» [49] предусматривает государственное информационное обеспечение туризма, государство регулирует туристскую деятельность путем оказания поддержки в продвижении туристского продукта на внутреннем и мировом рынках. Продвижение осуществляется, например, на различных международных форумах и туристских выставках. Со стороны

органов власти также важно обеспечить наличие туристской информационной инфраструктуры, к которой относятся различные указатели, стенды с картами, информационные центры и другие средства обеспечения информацией.

В свою очередь сами посетители какого-либо объекта или территории могут дать информацию о нем. Эта информация может быть как количественной, так и качественной. К количественной информации можно отнести статистические данные о посещаемости того или иного объекта. При изменении какого-либо фактора туристической аттракции, как, например, улучшение транспортной доступности или качества городской среды, статистическая информация позволит выявить, позитивно или негативно это сказалось на туристической привлекательности объекта. К качественной информации можно отнести данные опросов, отзывов на различных сайтах, а также публикаций в социальных сетях.

Санкт-Петербург, как главный туристический центр страны, также нуждается в системе информационного обеспечения. Так, в 2000 году был создан Городской туристско-информационный центр, который включает несколько видов распространения информации [80]:

- Система указателей, появившаяся в результате выполнения «Программы развития Санкт-Петербурга как туристского центра» на 2005-2010 год;
- Контакт Центр – Tourist Helpline, появившийся в 2007 году. Эта бесплатная телефонная служба оказывает поддержку туристам, включая информацию о городе и помощь в экстренной ситуации, на 7 языках;
- Журнал «Visit-Petersburg.ru», рассказывающий об основных событиях и новостях города;
- Сайт visit-petersburg.ru, содержащий информацию о жизни города;
- «Служба Ангелов», состоящая из молодых людей, которые оказывают мобильную информационную поддержку гостей города;
- Система «тревожных кнопок» для туристов, расположенных в центре города. Появилась в 2006 году в результате выполнения программы «Безопасный город».

В итоге, следует понимать, что на туристическую привлекательность городской среды оказывает влияние большое количество факторов. Для того чтобы в полной мере использовать потенциал территории, необходимо учитывать все возможные способы повышения ее привлекательности. Объекты культурного наследия часто выступают в роли туристических аттракций, однако полноценное использование их потенциала возможно при правильном информационном обеспечении, развитии инфраструктуры и грамотном благоустройстве территории.

Глава 4. Роль ревитализации как фактора повышения туристической привлекательности городской среды Санкт-Петербурга

4.1. Зонирование Санкт-Петербурга для целей исследования туристической привлекательности городской среды Санкт-Петербурга.

В некоторых исследованиях пространственных закономерностей распределения объектов редевелопмента, например, в работе «Exploring spatial patterns of urban brownfields regeneration: The case of Brno, Czech Republic» («Изучение пространственных закономерностей регенерации браунфилдов на примере Брно, Чешская республика») [29], для рассмотрения городского пространства на примере Брно выделяются морфогенетические зоны:

- 1) Историческое ядро («Historical core»);
- 2) Внутренний город («Inner city»);
- 3) Внешняя часть внутреннего города («Wider inner city»);
- 4) Спальные районы и жилищные комплексы («Residential areas & housing estates»);
- 5) Зоны промышленности и сопровождающих услуг («Zones of industry & services»);
- 6) Садово-парковые зоны и открытые пространства («Garden colonies & open spaces»);
- 7) Пригородные зоны («Suburban areas»).

Впервые подобное распределение городских зон было предложено Р. Хамильтоном и А. Френчем. Такие морфогенетические зоны характерны для большинства социалистических городов и выделяются в рамках морфологического подхода в изучении городской среды. При таком подходе городская среда рассматривается с точки зрения городского планирования и архитектуры, без учета социальных аспектов.

В Стратегии социально-экономического развития Санкт-Петербурга до 2035 года выделяются 5 планировочных поясов [57]:

- 1) Исторический центр;
- 2) Прилегающие к историческому центру промышленные и селитебные территории («серый пояс»);
- 3) Пояс основного расселения (спальные районы);
- 4) Внешний пояс активного градостроительного развития;
- 5) Пояс пригородного расселения.

Исторический центр Санкт-Петербурга включает историческое ядро и внутренний город, где, согласно правилам землепользования и застройки (ПЗЗ), преобладают общественно-деловые зоны, жилые зоны, имеются также зоны рекреационного

назначения, незначительную долю составляют зоны инженерной и транспортной инфраструктур и объектов внешнего транспорта. Сюда относится так называемая брандмауэрная застройка, то есть застройка, при которой дома вплотную примыкают друг к другу. Исторический центр был застроен преимущественно до 1917 года.

Прилегающие к историческому центру селитебные и промышленные территории включают внешнюю часть внутреннего города и зоны промышленности и сопровождающих услуг. Согласно ПЗЗ большую часть данной зоны исследования составляют производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур и объектов внешнего транспорта, а также жилые зоны «сталинской» эпохи периода 1918-1957 годов.

Пояс основного расселения включает спальные районы и жилищные комплексы, а также садово-парковые зоны и открытые пространства. Согласно ПЗЗ основную часть пояса составляют жилые зоны, зоны рекреационного назначения, общественно-деловые зоны, некоторую часть составляют промышленные зоны и зоны инженерной и транспортной инфраструктур и объектов внешнего транспорта. Данный пояс относится к периоду 1958-1991 годов постройки.

Поскольку в этой работе ревитализация рассматривается как фактор повышения туристической привлекательности городской среды, для определения закономерностей ревитализации будут рассмотрены исторический центр, зона «серого пояса» и пояс основного расселения (рисунок 8).

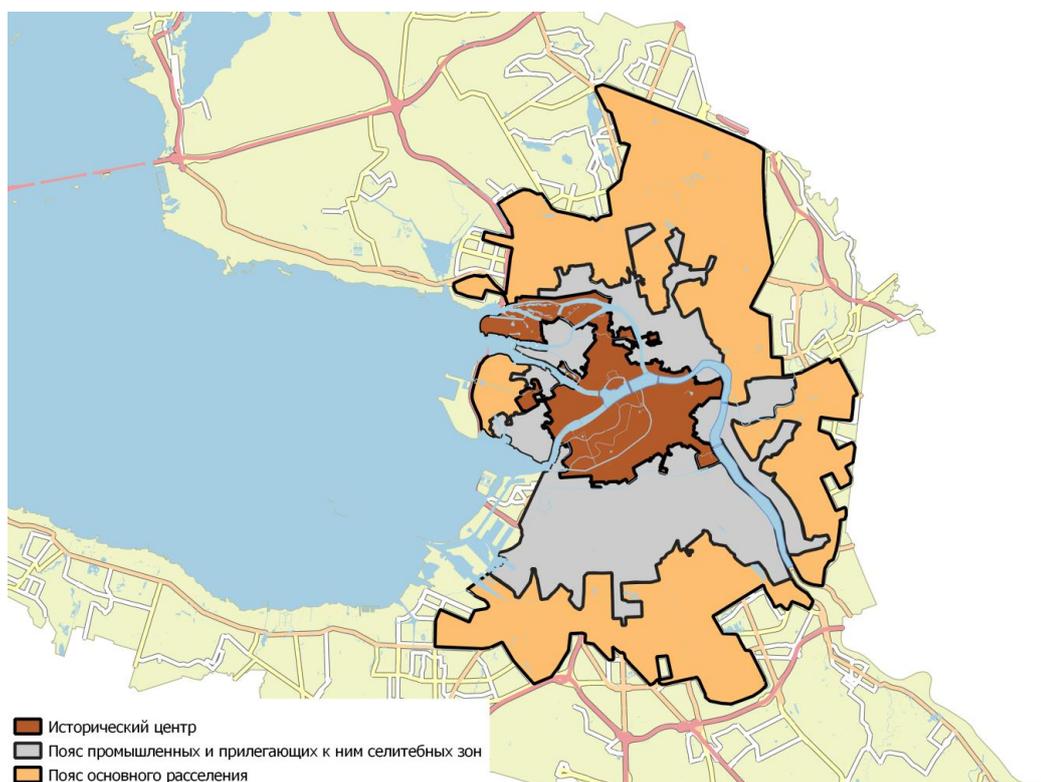


Рисунок 8. Морфологические зоны Санкт-Петербурга

Эти зоны обладают большим потенциалом и имеют значительное количество застроенных, но неиспользуемых или используемых неэффективно территорий. Таким образом, будет рассмотрена территория самого Санкт-Петербурга, исключая его пригороды и города-спутники, к которым относятся внешний пояс активного градостроительного развития (период после 1991 года) и пояс пригородного расселения.

4.2. Ревитализация исторического центра Санкт-Петербурга

Санкт-Петербург является постсоциалистическим городом, что отразилось на морфологии его городского пространства. Однако он также является мегаполисом и бывшей столицей Российской империи, что оставило значительный отпечаток на его структуре. В 1990 году объект «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников» вошел в Список всемирного наследия ЮНЕСКО, его площадь составляет около 4 тысяч га. В градостроительном отношении это накладывает определенные ограничения:

- Запрет нового строительства (кроме мероприятий по приспособлению объектов культурного наследия для современного использования и регенерации исторической среды);
- Запрет на изменение исторической планировочной структуры улиц и лицевых линий кварталов;
- Ограничения на реконструкцию объектов, представляющих историко-культурную ценность (лицевых фасадов, самих зданий, скверов и т.д.).

В историческом центре Санкт-Петербурга, по данным Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, расположено около 4 тысяч объектов культурного наследия, то есть более половины всех выявленных объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербургской агломерации.

Исторический центр Санкт-Петербурга состоит из исторического ядра и внутреннего города. Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга, историческое ядро находится в единой охранной зоне (ООЗ) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах. Территория внутреннего города соответствует единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ОЗРЗ-1). Для данных зон действует множество ограничений, в числе которых запрет на новое строительство капитальных объектов, за исключением мер, направленных на восстановление исторической застройки.

В стратегии социально-экономического развития Санкт-Петербурга до 2035 года для исторического центра города к наиболее проблемным территориям отнесены западная часть Адмиралтейского района, Апраксин двор, Синопская набережная, юго-западная часть Васильевского острова, а также территории, прилегающие к Александро-Невской лавре. Из этих территорий только Апраксин двор расположен в историческом центре Санкт-Петербурга, определенным ЮНЕСКО. Остальные территории располагаются за пределами исторического центра и относятся к селитебной и промышленной зонам, учитывая зонирование данного исследования.

Как говорилось выше, в историческом центре разрешены только мероприятия, направленные на регенерацию застройки. В данной зоне достаточно плотная застройка, что создает определенные ограничения, и комплексная ревитализация территорий осложняется. Самые масштабные проекты ревитализации в историческом центре инициированы органами власти. В 2012 году была утверждена целевая программа «Сохранение и развитие территорий «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия» на 2013-2018 годы», которая с 2015 года стала подпрограммой государственной программы «Экономическое и социальное развитие территорий Санкт-Петербурга» на 2015-2020 годы. Именно органы власти обладают достаточными инструментами для ревитализации исторического центра города. К территории «Конюшенная» площадью около 2 га относится комплекс Конюшенного ведомства (Конюшенная пл., 1), которое уже несколько лет не находит рабочей программы ревитализации.

По-другому всё обстоит у «Новой Голландии», проект был разбит на 4 этапа реализации:

- 1) 1 этап – 2016-2017 гг. – ревитализация центральной части острова и стороны, обращенной к набережной Адмиралтейского канала. На данном этапе были реконструированы бывшая арестантская башня «Бутылка», дом коменданта и «Кузня», была благоустроена центральная часть острова и набережная Адмиралтейского канала;
- 2) 2 этап – 2018-2019 гг. – реконструкция лесного склада со стороны Адмиралтейского и Крюкова каналов;
- 3) 3 этап – 2020-2021 гг. – реконструкция лесного склада со стороны Крюкова канала и реки Мойки;
- 4) 4 этап – 2022-2025 гг. – реконструкция лесного склада со стороны реки Мойки и завершение благоустройства территории.

Изначально деления на этапы не было, но высокий интерес к данному пространству как со стороны местных сообществ, так и со стороны жителей города способствовал этому

резделению. Изначально свободные территории планировалось застроить, но высокий спрос на открытое пространство заставил создать парковую зону в центре острова.

Для центра города характерна ревитализация под общественно-деловые пространства, что обусловлено высокой транспортной доступностью. Однако высокая экономическая активность способствовала появлению проектов культурно-досугового и развлекательного характера, способствующих повышению туристической привлекательности среды. Так, множество креативных пространств, кластеров и арт-центров появилось в историческом центре города, что говорит о высоком туристическом потенциале центра города. Такие пространства не будут повышать туристическую привлекательность среды, так как она итак высокая, они будут пользоваться уже имеющимся ресурсом.

В процессе исследования исторического центра были выявлены 16 различных проектов ревитализации, использующих туристический потенциал территории (табл. 3.).

Таблица 3. Типы проектов ревитализации в историческом центре Санкт-Петербурга

№	Название	Позиционирование	Тип
1	СкаFUNдр	арт-пространство	точечный
2	Арсенал	арт-пространство	точечный
3	Пушкинская-10	арт-центр	комплексный
4	Борей	арт-центр	точечный
5	Третий кластер	гастрономический кластер	комплексный
6	Игры разума	интеллектуальный кластер	точечный
7	Бертгольд-центр	креативный кластер	комплексный
8	Korpus-2	креативный кластер	комплексный
9	Цархитектор	креативный кластер	точечный
10	Архитектор	креативный кластер	точечный
11	Голицын Лофт	креативный кластер	комплексный
12	комплекс "Новая Голландия"	общественное пространство	комплексный
13	Флигель	креативный кластер	комплексный
14	Мультиплейс 17/26	творческий кластер	точечный
15	Пальма	творческое пространство	точечный
16	Центр современного искусства имени Сергея Курехина	центр современного искусства	точечный

Из 16 проектов половина носит точечный характер, что означает лишь проведенную реконструкцию одного здания без благоустройства прилегающей территории. Наиболее масштабное благоустройство было проведено в Новой Голландии.

Комплексная ревитализация в историческом центре Санкт-Петербурга, как правило, осуществляется за счет благоустройства дворовой территории. Иногда несколько соседствующих домов реконструируются, а пространство между ними облагораживается.

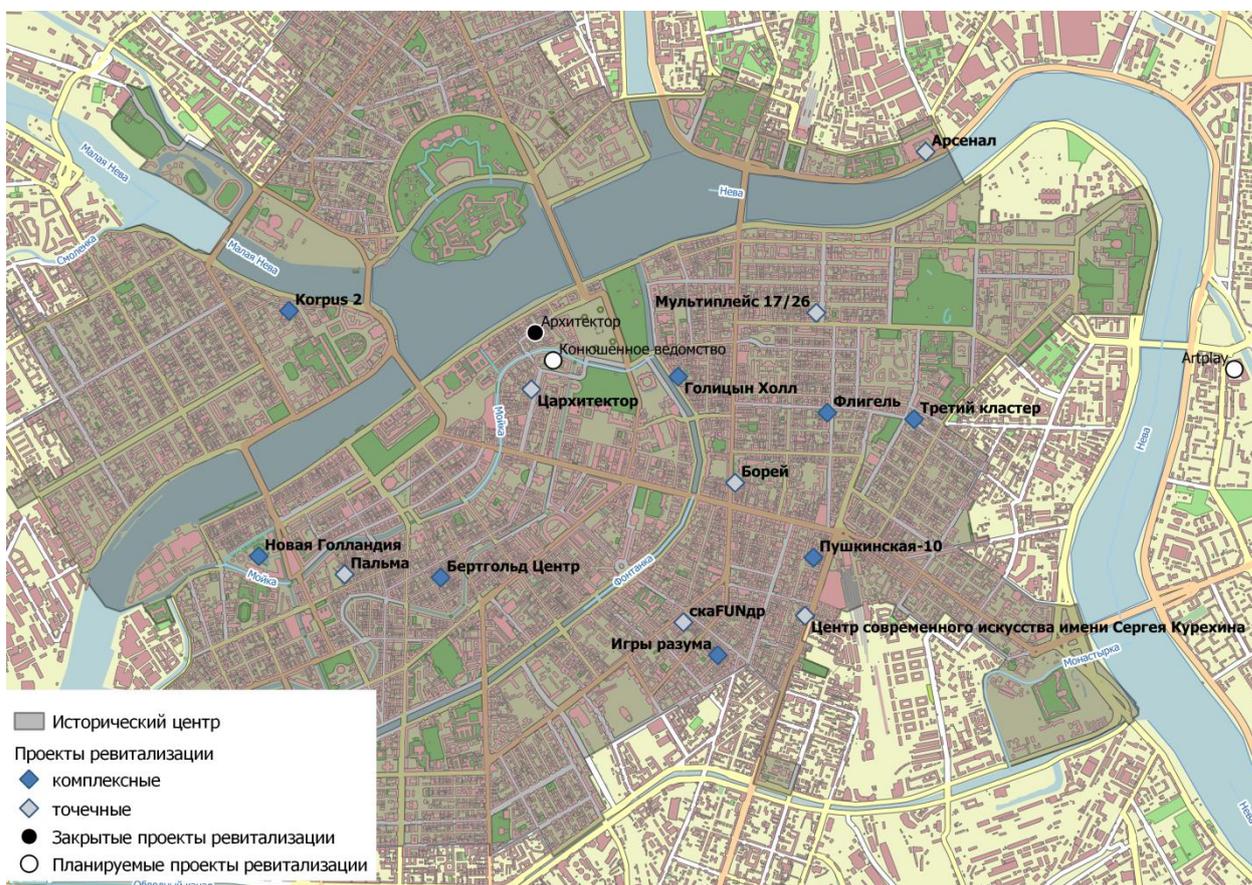


Рисунок 9. Распределение точечных и комплексных проектов ревитализации в историческом центре Санкт-Петербурга

Распределение проектов ревитализации в историческом центре города (рис. 9) говорит о том, что в большей степени на проекты в этой зоне влияет фактор транспортной доступности и центральности. Высокая плотность таких проектов наблюдается в центральном районе. Можно выделить 2 точки притяжения таких проектов: Московский вокзал и территория, включающая Марсово поле, Спас на Крови и Михайловский сад. Также формируется третья точка притяжения в пределах Исаакиевского собора, где в роли главного проекта ревитализации выступает «Новая Голландия». В распределении точечных и комплексных проектов нет зависимости от местоположения, скорее всего здесь влияют функциональные возможности территорий и другие факторы.

Наиболее выгодными для городской среды проектами ревитализации являются комплексные, так как это позволяет не только создать новую туристическую аттракцию в виде музея, магазина, кафе, гостиницы и других видов использования, но и благоустроить прилегающую территорию, что с радостью воспримет местное сообщество. Комплексная ревитализация создает 3 вида аттрактивности: благоустроенное пространство, реконструированные внешние архитектурные элементы и внутренние аттракции. К внутренним аттракциям относится торговая, музейная, выставочная, а также событийная деятельность. Наиболее удачным примером комплексной ревитализации в историческом центре Санкт-Петербурга является интеллектуальный кластер «Игры разума», расположенный на улице Достоевского, 19/21 лит. Б. На сегодняшний день на территории кластера в двух зданиях расположены: ресторанный комплекс «Симпозиум», бутик-отель «Ахиллес и Черепаха», бар, библиотека, Высшая школа методологии, типография, студия красоты и различные просветительские проекты. В результате ревитализации была благоустроена внутренняя дворовая территория площадью около 500 квадратных метров, что составляет почти треть общей площади кластера (1350 кв. м.) (рисунок 10).

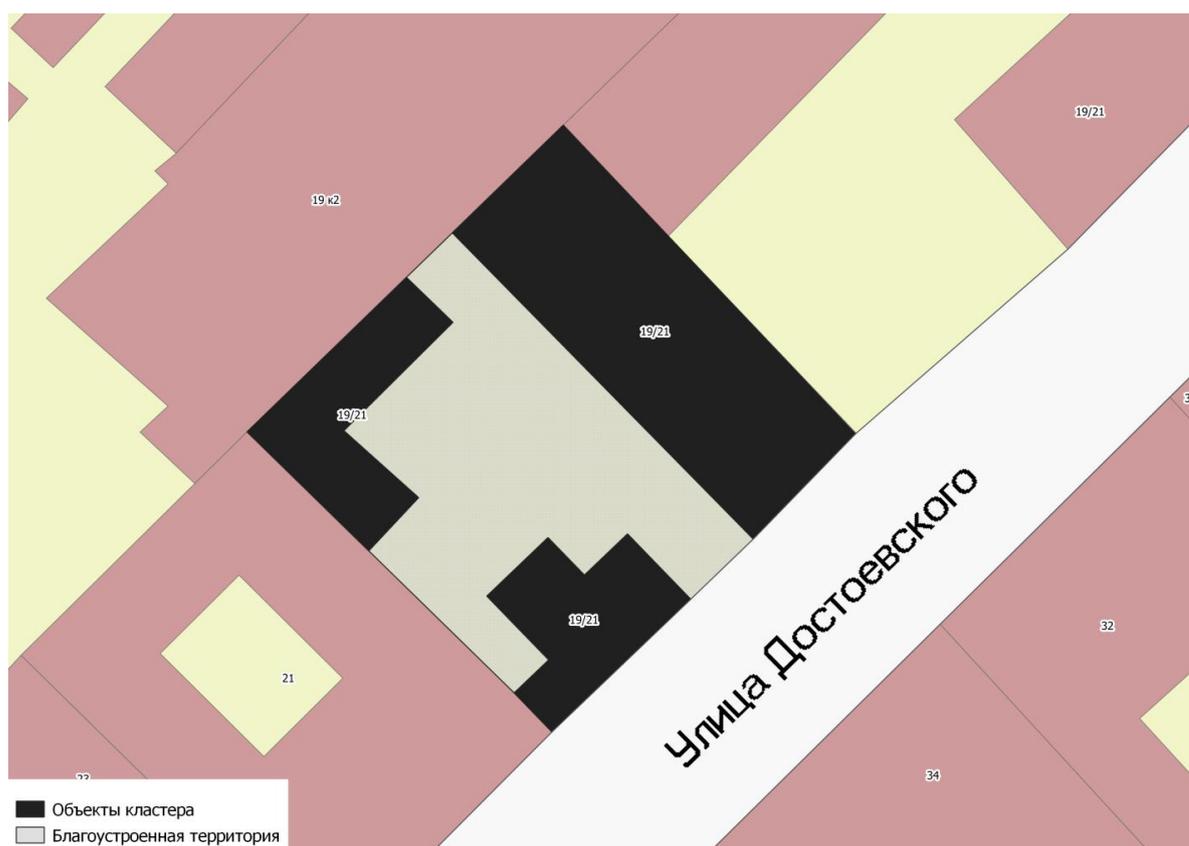


Рисунок 10. Схема территории кластера «Игры разума»

При точечной ревитализации либо реконструируется один объект с созданием внутри него кластера с различными видами деятельности, либо какая-то часть здания меняет изначальную концепцию пользования.

В целом, процессы ревитализации исторического центра направлены на создание общественно-деловых зон, общественных пространств, памятников и музеев, а также креативных пространств. Такая закономерность говорит о высоком туристическом потенциале ревитализируемых территорий исторического центра Санкт-Петербурга.

4.3. Ревитализация селитебных и промышленных территорий Санкт-Петербурга

Зона селитебных и промышленных территорий, к которой относятся промышленные зоны, а также жилые и общественно-деловые объекты, здания которых были преимущественно возведены в период 1918-1957 годов. Преимуществом данной зоны является отсутствие серьезных ограничений на застройку, которые действуют в историческом центре города. Наличие большого количества памятников промышленной эпохи, близость к историческому центру города, качественное благоустройство и комплексный подход в перспективе позволят повысить туристическую привлекательность территорий.

Данная зона обладает большим потенциалом для градостроительного преобразования, который на данный момент использован лишь на 10-15%. Постановлением Правительства Санкт-Петербурга №1961 [51] были определены промышленные зоны, предусмотренные для градостроительного преобразования, 34 из которых относятся непосредственно к территории Санкт-Петербурга (таблица 4).

Таблица 4. Промышленные зоны Санкт-Петербурга, предусмотренные для градостроительного преобразования

№ п/п	Наименование территорий нежилых зон	Наименование района Санкт-Петербурга
1	"Балтийская"	Василеостровский
2	"Адмиралтейская"	Адмиралтейский
3	"Галерная"	
4	"Уральская"	Василеостровский
5	"Арсенальная"	Калининский
6	"Новоизмайловская"	Адмиралтейский и Московский
7	"Петровский остров"	Петроградский
8	"Леонтьевский мыс"	
9	Вдоль Петроградской набережной	
10	У Кантемировского моста	Петроградский и Выборгский
11	"Синопская"	Центральный
12	"Таврическая"	

13	"Выборгская"	Выборгский
14	"Парнас"	
15	"Полюстрово"	Калининский
16	"Кировская"	Кировский
17	"Ржевка"	Красногвардейский
18	"Охтинская"	
19	"Ручьи"	
20	"Предпортовая-1"	Московский
21	"Предпортовая-2"	
22	"Долгорукова Дача"	Невский
23	"Нева"	
24	"Октябрьская"	
25	"Левобережная"	
26	"Стекланный городок"	
27	"Рыбацкое"	
28	"Конная Лахта"	Приморский
29	"Северо-Западная"	
30	"Коломяги"	
31	"Чернореченская"	
32	"Обухово"	Фрунзенский
33	"Волково"	
34	"Горская"	Приморский

Из перечисленных 34 промышленных зон 26 расположены в центральной части города, образуя «серый пояс». Это промышленные зоны Центрального, Петроградского, Василеостровского, Адмиралтейского, а также частей Невского, Фрунзенского, Московского, Приморского, Выборгского, Красногвардейского, Калининского и Кировского районов. В этих 26, предусмотренных для преобразования, зонах возможна ревитализация, в том числе направленная на повышение туристической привлекательности городской среды. На территории промышленных зон расположены объекты культурного наследия, которые можно использовать как точки притяжения при разработке проекта ревитализации. За последние годы на территории зоны начали появляться не только точечные проекты ревитализации, но и комплексные.

По данным комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга [86] на территории «серого пояса» расположено 6754 земельных участка общей площадью 7076 га. В городской собственности находится 881 земельный участок общей площадью 1240 га, в частной собственности – 1765 земельных участков общей площадью 2471 га, в федеральной собственности – 297 участков площадью 648 га, у 3811 участков площадью 2717 имущественная принадлежность не выявлена. К частной

собственности преимущественной относятся территории промышленных предприятий, в федеральной собственности находится территория железных дорог, в собственности Санкт-Петербурга – преимущественно инженерные объекты городского значения и территории кладбищ.

Всего было найдено 14 проектов (таблица 5), из которых 4 можно назвать комплексными. Наилучшим примером комплексного преобразования территории в данной зоне исследования является «Севкабель Порт».

Таблица 5. Типы проектов ревитализации в прилегающих к историческому центру промышленных и селитебных зонах

№	Название	Позиционирование	Тип
1	Лофт-проект "Этажи"	торгово-выставочный центр	комплексный
2	Люмьер Холл	креативное пространство	комплексный
3	Севкабель Порт	общественное пространство	комплексный
4	Ленполиграфмаш	технопарк	комплексный
5	Artplay	центр-дизайна	комплексный
6	Ткачи	креативное пространство	точечный
7	Эрарта	музей современного искусства	точечный
8	Артмуза	арт-центр	точечный
11	Дом культуры	креативный кластер	точечный
12	Скороход	театральная площадка	точечный
13	Завод 34	пространство для художников и ремесленников	точечный
14	Contour family	креативное пространство	точечный
15	Бывший Левашовский хлебозавод	культурно-досуговый центр	точечный
16	Атриум Классика	концертное пространство	точечный

Пространственные закономерности распределения проектов точечной и комплексной ревитализации не обнаружены. Общее их распределение характеризуется тяготением к историческому центру Санкт-Петербурга (рис. 11).

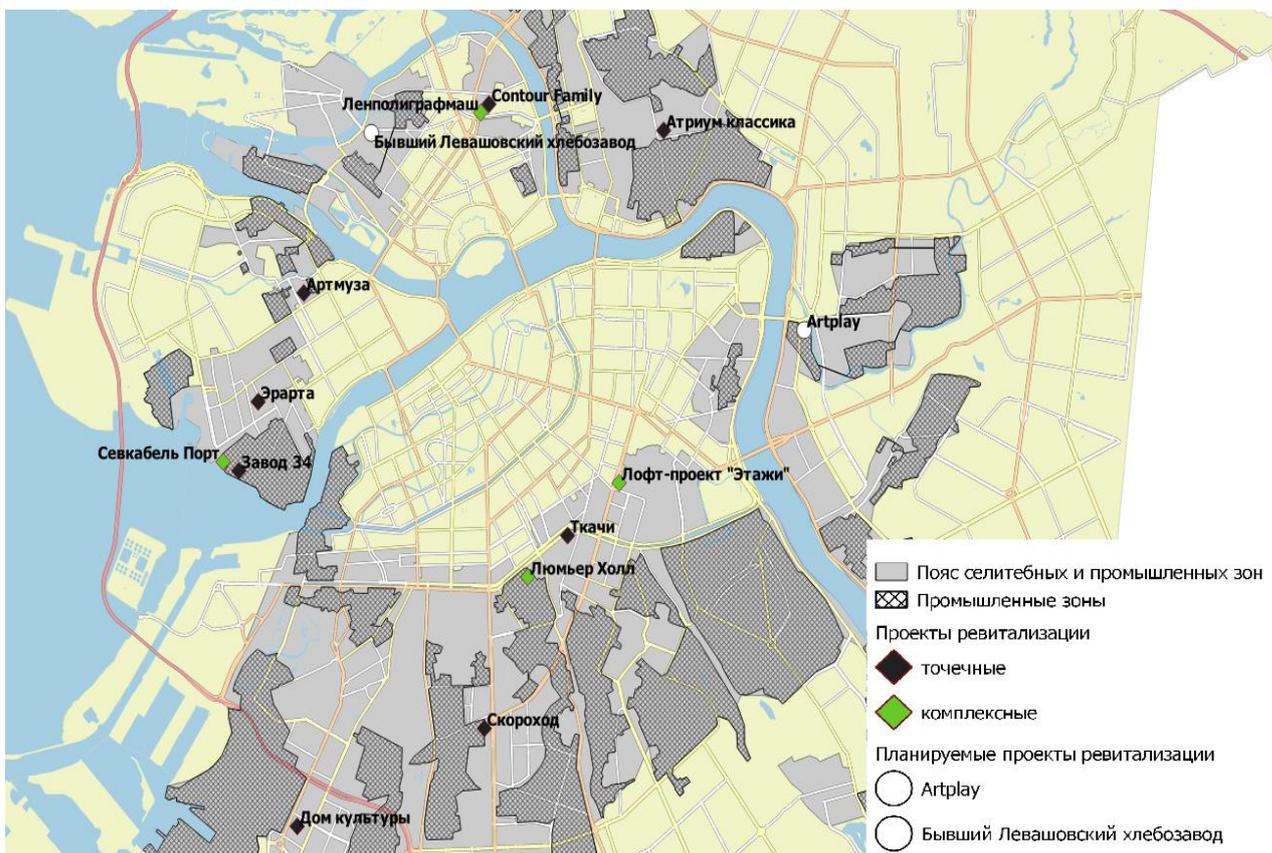


Рисунок 11. Распределение точечных и комплексных проектов ревитализации в поясе примыкающих к историческому центру Санкт-Петербурга жилым и промышленным зонам

Можно выделить 2 заметные точки притяжения: район Обводного канала и юг Васильевского острова. Однако пространства «Ткачи», «Этажи» и «Люмьер Холл» тяготеют к историческому центру города, а пространства на юге Васильевского острова формируют собственную точку притяжения. Формируется также пространство «Artplay» на востоке от Невы, что в ближайшем будущем, возможно, перерастет в новую точку притяжения, так как проект рассчитан на ревитализацию около 90 000 квадратных метров.

Основным направлением градостроительного преобразования в этой зоне является жилищное строительство и возведение общественно-деловых объектов. Однако сложившаяся архитектурная норма «30/30/40» предполагает развитие территорий в соотношении 30% - общественные пространства, 30% - места приложения труда, 40% - жилье. Баланс не соблюдается, поскольку общественные пространства практически не создавались до не недавнего времени.

Ярким примером ревитализации, которая способствует повышению туристической привлекательности городской среды, является проект «Севкабель Порт». Особенностью проекта является то, что его инициатором выступило руководство завода «Севкабель». Многие производства центральной части Санкт-Петербурга пребывают в упадке,

«Севкабель» также не является исключением. В 2014 году топ-менеджментом завода была разработана стратегия повышения эффективности, которая опиралась на проекты «Бережливое производство» и «Умный цех». Данные проекты предусматривали уменьшение площадей с сохранением объема производства, что было успешно выполнено. Освободившуюся часть территории завода было решено сдать в аренду другим промышленным предприятиям, но экономические расчеты показали, что предприятия не могут позволить себе достаточно высокую цену арендной платы, но эту цену может позволить себе креативный проект.

Руководство «Севкабеля» привлекло управляющую компанию «Miles&Yards», которая с 2017 года начала реализацию проекта «Севкабель Порт», который постепенно становится новой точкой притяжения Васильевского острова. «Севкабель Порт» позиционируется как общественное пространство, но на его территории также ведется активная коммерческая деятельность. На его территории уже работают кафе, бары, клуб, офисы, магазины, студии. Общественная составляющая пространства выражена в набережной с видом на Финский залив, в процессе реализации также находится парковая зона. На территории пространства находятся объекты культурного наследия, которые уже стали частью пространства: Заводоуправление и котельная с дымовой трубой, Заводские ворота, Особняк Г.К. Мессонье (рисунок 12). Общая площадь пространства «Севкабель Порт» составляет почти 3,5 га.



Рисунок 12. Схема территории общественного пространства «Севкабель Порт»

Современное использование территории «Севкабель Порт» позволяет развивать местное сообщество. У местных жителей это общественное пространство стало основным местом для отдыха. Бывшее НИИ «Севкабеля», здание заводоуправления и котельной с дымовой трубой стали местом расположения офисных помещений и магазинов, первые этажи заняли кафе и бары. Бывший производственный корпус обладает большой высотой и площадью, что позволяет проводить масштабные мероприятия, среди которых фестивали, выставки, ярмарки и другие

Креативные пространства довольно чувствительны к величине арендной ставки, а размещение в зданиях бывших цехов, складов и других подобных объектах зачастую более выгодно. Именно поэтому многие креативные пространства расположены в бывших промышленных зонах.

4.4. Ревитализация пояса основного расселения Санкт-Петербурга

К поясу относятся «спальные» районы, состоящие из жилых домов 1958-1991 годов постройки (в основном «хрущевки» и «брежневки»). Зона занимает наибольшую площадь из трех, взятых для исследования.

В данной зоне были выявлены лишь 2 проекта ревитализации (см. рисунок 13): «More Place» и «Бенуа 1890». Оба проекта являются примерами комплексной ревитализации.

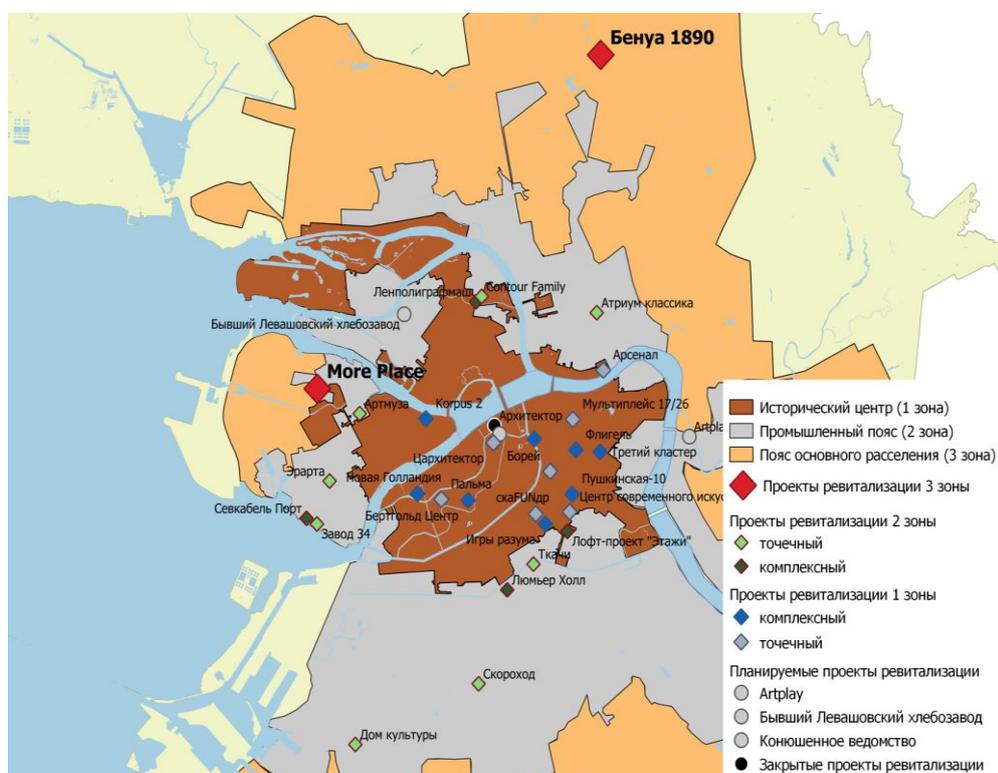


Рисунок 13. Расположение проектов ревитализации «More Place» и «Бенуа 1890» относительно других проектов ревитализации

«Бенуа 1890» определяется как общественное пространство и является уникальным примером ревитализации лесной молочной фермы. Проект позиционируется как семейный, что объясняется расположением в зоне основного расселения. На территории общественного пространства расположены школа Бенуа, проект «Бенуарики», магазин «Лавка Бенуа», семейный ресторан «Ферма Бенуа». На территории молочной фермы располагались дача Ю.Ю. Бенуа, ферма Ю.Ю. Бенуа и административное здание, которые сегодня сменили своё функциональное назначение. Общая площадь территории составляет около 10 га, в настоящее время восстановлены дача, ферма и административное здание (рисунок 14), которые используются под ресторан, школу и магазины. Зеленое пространство территории планируется благоустроить, в 2018 году среди студентов 4 курса СПбГАСУ был проведен конкурс на благоустройство. Комитет по энергетике включил Сад Бенуа в адресную программу на создание освещения до 2021 года. Ревитализация территории способствует повышению ее привлекательности среди местного сообщества, а проводимые мероприятия могут стать аттракторами событийного туризма, что сможет повысить ее туристическую привлекательность при соответствующем уровне информационного обеспечения.

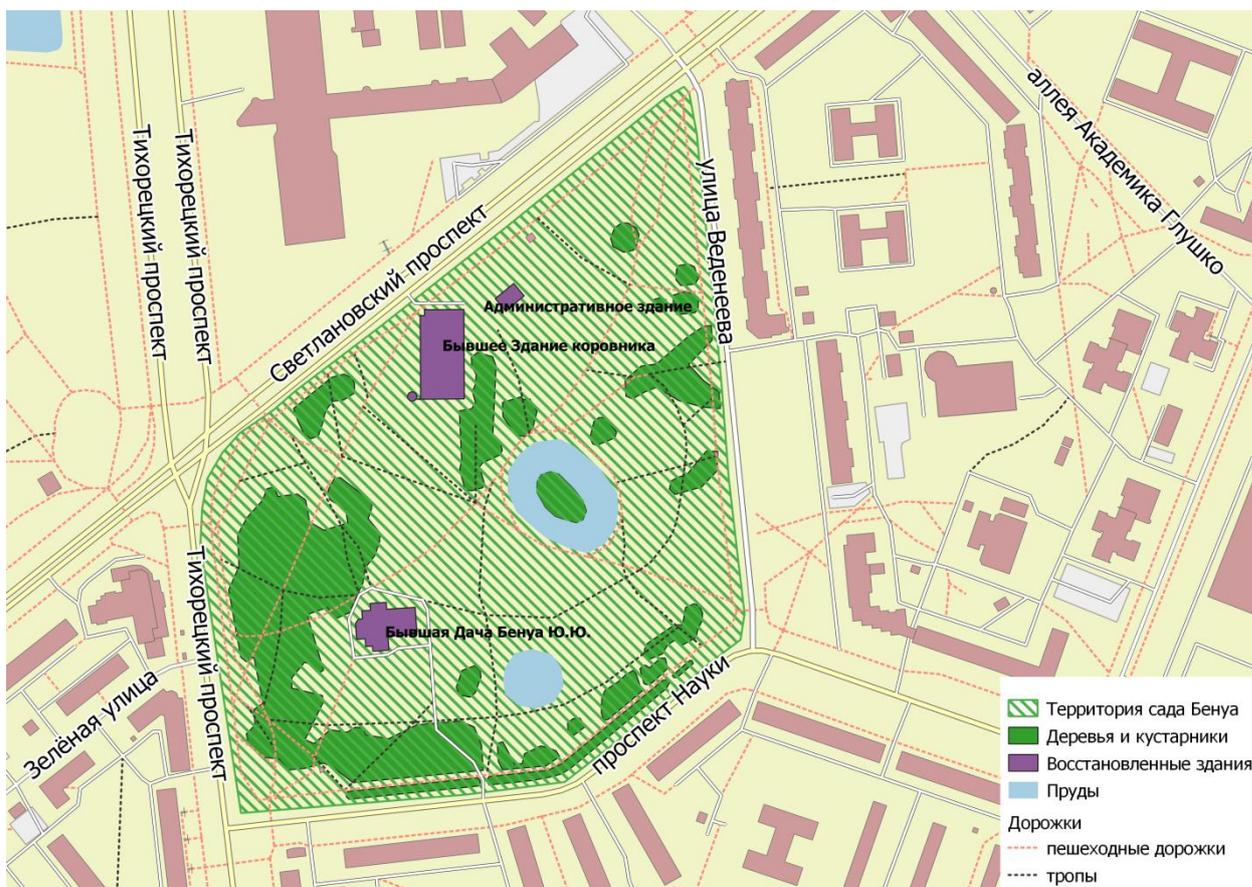


Рисунок 14. Схема территории сада Бенуа

Большую часть территории занимает сад, покрытый травой, на территории есть деревья и кустарники. Зимой на территории большого пруда работает коток. Факторами, повлиявшими на осуществление проекта ревитализации, можно обозначить наличие объектов культурного наследия (сам комплекс лесной молочной фермы Ю.Ю. Бенуа, дача Бенуа Ю.Ю., здание коровника), а также транспортная доступность (15 минут ходьбы от станций метро Политехническая и Академическая). На реализацию проекта могло повлиять и соседство с парком Сосновка, который привлекает как местных жителей, так и приезжих.

Эко-Лофт «More Place» расположен на Васильевском острове (рисунок 13) в 10 минутах ходьбы от станции метро «Приморская». «More Place» является проектом комплексной ревитализации, на территории его внутреннего двора был восстановлен зеленый сад с фруктовыми деревьями, где теперь могут проводиться различные мероприятия на открытом воздухе. Само здание, высотой в 4 этажа, относится к эпохе конструктивизма, его раньше занимало Конструкторское бюро НПП «Сигнал». Площадь лофта составляет 13 000 кв.м., между тремя этажами разделены определенные направления развития. Первый этаж занимают торгово-развлекательные помещения, к которым относится «Небольшой драматический театр», кафе «Le café Veranda», медицинский центр, аптека и продуктовые магазины. На втором этаже расположены магазины, шоу-рум, кондитерская, творческие и ремесленные мастерские, звукозаписывающая студия и киностудия, а также хостел. На третьем этаже располагаются художественные мастерские, фотостудии, шоу-румы, а также музыкальные, образовательные и оздоровительные проекты. Всего в Эко-Лофте «More place» функционируют более 100 проектов, сам Эко-Лофт реализует мероприятия, направленные на рациональное использование ресурсов. К таким мероприятиям относятся экономия электроэнергии, прием использованных батареек, прием старых вещей, отдельный сбор мусора и поддержка экологических инициатив.

Проекты ревитализации зоны основного расселения можно охарактеризовать социальной направленностью. В первую очередь проекты реализуются с учетом интересов местных жителей. «More Place» выполняет социальную функцию в виде рационального использования ресурсов и экологических просветительских проектов, «Бенуа 1890» направлен на семейные сообщества. Территории общественных пространств лишь косвенно влияют на повышение туристической привлекательности городской среды зоны основного расселения. Важными факторами, повлиявшими на реализацию проектов, как и в случае с другими зонами, стали транспортная доступность и наличие объектов культурного наследия.

4.5. Разработка рекомендаций

Анализ распределения проектов ревитализации на территории Санкт-Петербурга показал, что наиболее важными факторами являются транспортная доступность и наличие объектов культурного наследия. Также можно выделить закономерность кластеризации таких проектов. Если на какой-либо территории начинает развиваться проект ревитализации, то в ближайшее время рядом с ним появляются другие подобные проекты.

Наибольшей площадью пустующих или неэффективно используемых территорий обладает пояс промышленных зон и прилегающих к ним селитебных зон. Эта зона наиболее популярна среди застройщиков, однако наиболее выгодными проектами является создание жилья или бизнес-центров. Но в таком случае городская среда не будет развиваться. Во многих современных городах создаются общественные пространства для развития городской среды. Общественные пространства выступают местом коммуникации людей из разных социальных слоев.

В историческом центре преобладают объекты культурного наследия времен Российской империи, в промышленном поясе – памятники промышленного наследия советского и досоветского периодов, в зоне основного расселения – памятники советской эпохи массового строительства, здания, выполненные в стиле конструктивизма. Характерные архитектурные формы каждой эпохи могут стать эстетическими элементами туристической привлекательности.

В историческом центре Санкт-Петербурга проекты ревитализации используют имеющийся туристический потенциал, что объясняется наличием большого количества резидентов гостиничного направления (отели, хостелы, гостиницы) и предприятий питания, торговли и развлечения (рестораны, кафе, магазины, шоу-румы). В поясе промышленных зон и примыкающих к ним селитебных зон проекты ревитализации реализуют потенциал пространства, повышая их туристическую привлекательность. Основным аттрактором для туристов выступает проведение различных мероприятий на территории бывших складов (фестивали, ярмарки, форумы и др.), что относится к событийному и деловому туризму.

В качестве рекомендаций по развитию туристической привлекательности городской среды Санкт-Петербурга можно выделить следующие:

1) Развитие механизма комплексного устойчивого развития территорий. На сегодняшний день в исследуемых зонах выделено 4 территории комплексного развития (рисунок 15), из них 3 предусмотрены для общественно-деловой и жилой застройки: территории под цифрами 1, 3 и 4 на картосхеме.

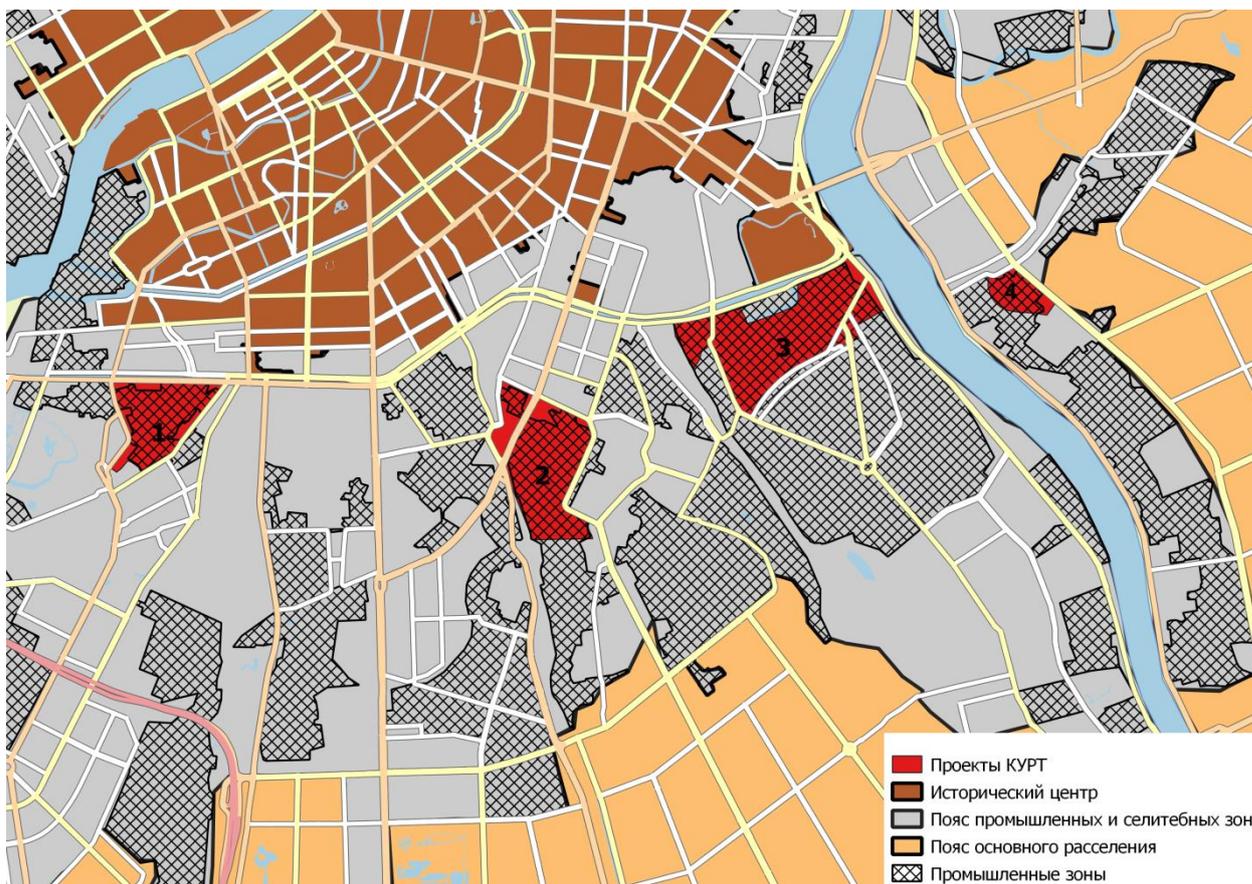


Рисунок 15. Расположение проектов КУРТ относительно транспортных артерий

На картосхеме видно, что проекты КУРТ тяготеют к транспортным артериям города. Как было выявлено ранее, транспортный фактор является одним из важнейших при осуществлении проектов ревитализации. Для сбалансированного развития территорий, помимо жилья и деловых пространств, необходимо развивать общественные пространства. Этому способствует транспортная доступность и наличие объектов культурного наследия, способных стать туристическими аттракторами.

Так, на территории бывшего завода «Красный Треугольник», отмеченном на картосхеме цифрой 1, более 80 из 140 построек признаны памятниками. Территорией «Красного треугольника» владеет большое количество собственников, больше половины территорий принадлежит им, городу принадлежит лишь около 10 из 34 га. Механизм КУРТ позволяет изымать участки у тех, кто мешает развитию территории, такая практика также есть в Швейцарии. Наилучшим вариантом для развития данной территории будет выделение ее в качестве «пилотной» территории комплексного развития, которая затем сможет потянуть за собой прилегающие территории «серого пояса».

2) Европейский опыт показывает, что комплексная ревитализация должна включать как жилую и деловую застройку, так и общественную (район «Vulkan» в Норвегии, «HafenCity» в Германии). В Санкт-Петербурге проекты направлены либо на жилую, либо

на деловую, либо на общественно-деловую застройку. Комплексных проектов, включающих все составляющие, практически нет. Городским властям необходимо инициировать развитие территорий в формате «30/30/40»: 30% - общественные пространства, 30% - места приложения труда, 40% - жилье.

3) Создание музеев, как закрепление истории района. Помимо сохранения фасадов исторических зданий необходимо создавать небольшие музеи, посвященные истории района. Это поможет местным жителям больше узнать о своем районе. Музеи также могут стать центрами притяжения туристов.

4) Развитие информационного обеспечения. Городским властям и заинтересованным сторонам необходимо усиленно работать с ресурсами информационного обеспечения, что может привлечь в новые туристические аттракции больше посетителей. Уже сегодня многие проекты ревитализации часто становятся такими же популярными, как традиционные туристские аттракции. Данные, полученные от авторов работы "Detection of tourists attraction points using Instagram profiles" [30] (Выявление точек туристического притяжения при помощи профилей Инстаграм) – Мухиной К.Д., Ракитина С.В. и Вишератина А.А. из университета ИТМО, говорят о высокой популярности таких проектов, как Новая Голландия, Этажи, Голицын Лофт, Эрарта, Люмьер-Холл, Ткачи. У этих проектов высокое количество геометок в Инстаграм среди туристов, которое можно сравнить с наиболее популярными традиционными туристическими местами Санкт-Петербурга (таблица 6)

Таблица 6. Сравнение популярности в Инстаграм новых и старых туристских аттракций

Название	Количество отметок в Инстаграм
Казанский кафедральный собор	1321
Эрмитаж	1034
Невский проспект	960
Дворцовая площадь	859
Новая Голландия	824
Исаакиевский собор	614
Лофт Проект Этажи	458
Голицын Лофт	297
Музей Эрарта	296
Люмьер-Холл	91
Ткачи	46

В таблице 6 выбраны для сравнения наиболее популярные туристические места и новые туристские аттракции. Видно, что некоторые новые аттракции приближаются по популярности к основным аттракциям, как минимум среди пользователей Инстаграм.

5) К развитию информационного обеспечения также следует отнести создание базы данных по неиспользуемым промышленным зонам и объектам, которая будет включать количественные (площадь территории и объектов, количество объектов культурного наследия) и качественные (состав собственников, состояние объектов, транспортная доступность) характеристики. Многие муниципалитеты в Европе имеют такие базы данных, в Санкт-Петербурге они имеются только у отдельных частных компаний, которых нет в открытом доступе. Такая база позволит городу привлечь больше инвесторов для развития территорий, а также поможет понять, какие территории наиболее привлекательны, и какие меры будут наиболее эффективны для развития таких территорий.

6) Повышение налоговой ставки для владельцев земли, расположенной в зоне ТД1-1_1 (общественно-деловые зоны на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга), с наличием построек в аварийном состоянии. Это заставит собственников продавать свои участки, либо произвести работы по развитию территорий.

7) Наибольшим потенциалом для развития обладает пояс промышленных и примыкающих к ним селитебных зон. Можно выделить несколько перспективных территорий для ревитализации с целью повышения туристической привлекательности городской среды (рисунок 16)

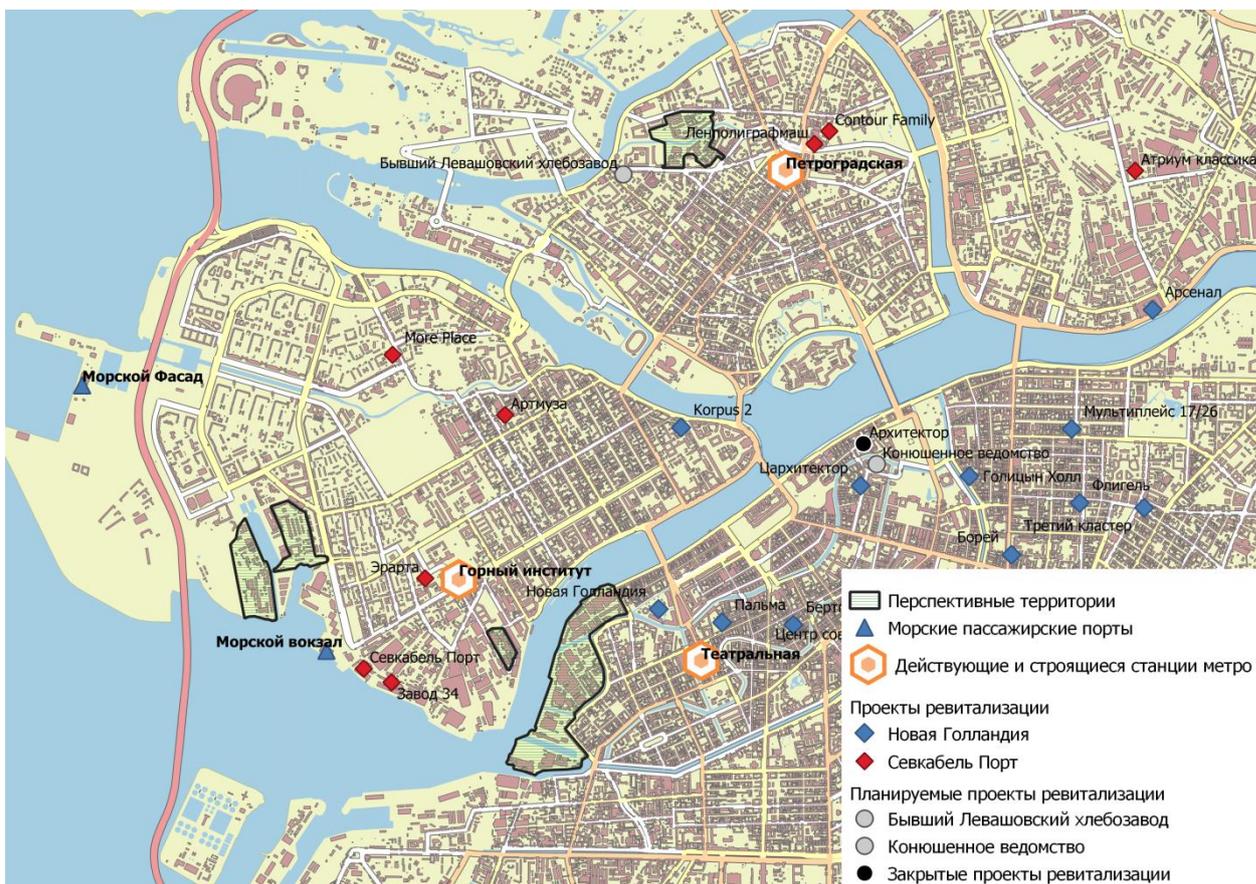


Рисунок 16. Перспективные для ревитализации территории Санкт-Петербурга

К перспективным относятся территории расположенные на северо-востоке Адмиралтейского района, на юго-западе Василеостровского района и на севере Петроградского района.

Территории на Васильевском острове расположены в пределах доступности двух морских пассажирских портов, в пределах пешей доступности строящейся станции метро «Горный институт». Транспортный фактор положительно влияет на туристическую привлекательность проектов ревитализации. Помимо этого, на юго-западе Васильевского острова уже имеются несколько успешных проектов ревитализации: Севкабель Порт, Завод 34 и Эрарта.

Территории на северо-востоке Адмиралтейского района расположены в пешей доступности от строящейся станции метро Театральная. Территория состоит из островов Галерный, Матисов и Ново-Адмиралтейский. Ново-Адмиралтейский остров находится в пределах исторического центра Санкт-Петербурга, для него предлагались разные варианты ревитализации, один из которых предполагал создание студенческого кампуса СПбГУ. Санкт-Петербург как один из самых студенческих городов России нуждается в таком кампусе. Ревитализация этой территории повысит ее туристическую

привлекательность, в пешей доступности от этих территорий находится общественное пространство Новая Голландия.

Территории на севере Петроградского района расположены в пешей доступности от действующей станции метро Петроградская, рядом располагаются действующие проекты Ленполиграфмаш и Contour Family, планируется ревитализация бывшего Левашовского хлебозавода. Петроградский район обладает высоким туристическим потенциалом, однако на его территории до сих пор находится множество неэффективно используемых территорий. Их вовлечение в действующее городское пространство позволит раскрыть туристический потенциал.

Перспективные территории необходимо комплексно развивать, чему может поспособствовать включение их в список КУРТ (комплексное устойчивое развитие территорий). В рамках государственных программ можно выделить такие территории как приоритетные и распространить опыт развития пилотных территорий «Новая Голландия» и «Конюшенная».

Заключение

В работе были рассмотрены теоретический и практический опыт исследования городской среды. Теоретическая база позволила определить наиболее уместный подход к исследованию городской среды Санкт-Петербурга, а практическая база – изучить опыт других городов.

Цель исследования выполнена, были выявлены закономерности ревитализации для повышения туристической привлекательности городской среды Санкт-Петербурга. Была выявлена кластеризация проектов ревитализации и их зависимость от транспортного фактора. На территории города были определены точки притяжения проектов ревитализации.

Выводы:

1) Наибольшим потенциалом для градостроительного преобразования обладает пояс промышленных и прилегающих к ним селитебных зон («серый пояс»), потенциал исторического центра практически исчерпан;

Проекты ревитализации распространяются от центра к окраинам города, можно предположить, что в ближайшем будущем появится множество таких проектов в зоне основного расселения. Сегодня наибольшим потенциалом ревитализации обладает «серый пояс» Санкт-Петербурга, поскольку имеет значительное количество неэффективно используемых территорий. Также имеется нормативно-правовая база преобразования «серого пояса», однако она всё еще недостаточно развита.

2) Среди инструментов ревитализации наиболее эффективными являются инструменты государственно-частного партнерства и государственные программы;

Взаимодействие городских властей и частных лиц в области градостроительного преобразования осуществляется через механизм КУРТ (комплексное устойчивое развитие территории). Практику использования такого механизма необходимо развивать. Для ревитализации должен выполняться принцип системности. Территории необходимо развивать комплексно, а органы власти должны выступать координатором действий местных сообществ, отдельных компаний и застройщиков. Такая координация осуществляется в рамках механизма КУРТ. В рамках действия государственных программ выделяются пилотные территории, позволяющие выявить наиболее действенные механизмы и порядок действий.

3) Проекты в зоне исторического центра используют имеющуюся туристскую базу городской среды и своими центрами притяжения имеют традиционные места привлечения туристов, в то время как проекты пояса промышленных и селитебных зон повышают

туристическую привлекательность среды, притягивают креативные компании и создают собственные центры притяжения;

На территории Санкт-Петербурга было проведено зонирование, составлены характеристики трех выявленных зон. Зона исторического центра, пояс промышленных и прилегающих к ним селитебных зон, пояс основного расселения обладают различными характеристиками, которые зависят от правил землепользования и застройки и интересов местных сообществ.

4) Наиболее выгодными для ревитализации с целью повышения туристической привлекательности городской среды определены Василеостровский, Адмиралтейский и Петроградский районы;

Наличие строящихся станций метро, территорий, пригодных для преобразования, а также большое количество объектов культурного наследия являются факторами, положительно влияющими на успешность ревитализации. Осуществление проектов ревитализации будет способствовать повышению туристической привлекательности городской среды данных районов. Василеостровский район можно назвать самым привлекательным в этом плане. Существующие планы развития метрополитена, а также развитие морского сообщения и успешный опыт создания привлекательных для посещения пространств говорят о том, что в скором времени Василеостровский район может стать одним из главных центров притяжения в полицентрической структуре Санкт-Петербурге.

В ходе исследования было выявлено абсолютное преобладание проектов преобразования территорий, направленных на создание жилья и офисных пространств. Для обеспечения устойчивого развития городской среды необходимо выделять территории для развития общественных пространств, которые могут послужить катализатором процессов преобразования городской среды.

В результате исследования была составлена база проектов ревитализации, которые способны повысить туристическую привлекательность городской среды. Эту базу можно развивать, городские власти могли бы использовать ее для управления процессами ревитализации.

Ревитализация городских территорий является фактором повышения уровня социально-экономического развития Санкт-Петербурга. Городу, как главному туристическому центру страны, необходимо развивать имеющийся потенциал. Ревитализация отдельных городских территорий позволит развить этот потенциал и создать новые центры туристского притяжения. Это окажет положительное влияние, как на отдельные местные сообщества, так и на весь город.

Список использованных источников и литературы

Монографии:

- 1) Барбаш Н.Б. Методика изучения территориальной дифференциации городской среды. — М.: ИГ АН, 1986.
- 2) Вебер, М. История хозяйства. Город / М. Вебер; Пер. с нем.; под ред. И. Гревса.- М.: Канон-Пресс-Ц. Кучково поле, 2001. — 576 с.
- 3) Глазычев В. Городская среда. Технология развития: настольная книга // М.: Ладья, 1995. 241 с.
- 4) Ольденбург Р. Третье место: кафе, кофейни, книжные магазины, бары, салоны красоты и другие места «тусовок» как фундамент сообщества. // Пер. с англ. А. Широкаковой. — М.: Новое литературное обозрение, 2014. — 456 с.
- 5) Park, Robert E. Human Communities: the City and Human Ecology // Glencoe, Ill.: Free Press, New York, 1952. — 278 p.
- 6) Wirth L. Urbanism as a Way of Life // American Journal of Sociology. 1938. № 44;

Научные Статьи:

- 7) Афанасьев К.С. Джентрификация и реиндустриализация в развитии городской территории // Вестник Ленинградского государственного университета имени А.С. Пушкина: научный журнал. — 2014. — № 2 (Том 6). — Серия «Экономика». — СПб.: ЛГУ имени А.С. Пушкина, 2014. С. 48–60.
- 8) Афанасьев К.С. Редевелопмент промышленных территорий и проблема развития «креативных кварталов» // XVII Царскосельские чтения. Материалы международной научной конференции / под общей редакцией В.Н. Скворцова. СПб. 2013. С. 40-43.
- 9) Барабанов А. А. Социально-культурные и семантические принципы ревитализации индустриального наследия // Эко-потенциал. 2013. № 3-4. С. 237-248.
- 10) Борискина Ю.И. Правовые механизмы регулирования проектов редевелопмента на федеральном и местном уровне в Швейцарии // Недвижимость: экономика, управление – международный научно-технический журнал. 2018. №4. с. 94-97.
- 11) Булыгина Т.А. Город и его пространство: попытка исторического измерения // Новое прошлое – The new past. 2017. №3 с. 82-95.
- 12) Быстров П.Н., Закиров Р.С. К вопросу о редевелопменте промышленных территорий в центральной части города // Научные проблемы архитектуры и дизайна. Известия КГАСУ, 2006. №1(5) с. 59-61.
- 13) Викери Дж. Возрождение городских пространств посредством культурных проектов – синтез социальной, культурной и городской политики // Визуальная антропология: городские карты памяти / под ред. П. Романова, Е. Ярской-Смирновой. – М.: Вариант, ЦСПГИ, 2009. С. 205–235.
- 14) Горнова Г.В. Понятие «город» в аспекте философии культуры // Вестник Омского государственного педагогического университета. Гуманитарные исследования. 2013. №. 1. С. 21-24.
- 15) Зазуля В.С. Градостроительный потенциал «джентрификации» территорий «серого пояса» в современных условиях Санкт-Петербурга // Материалы международной научной конференции «Актуальные проблемы архитектуры, градостроительства и

- дизайна: теория, практика, образование», секция 3: Городская среда и проблемы ее развития. 2018. С. 165-169.
- 16) Илькевич С.В., Стремберг П. Редевелопмент промышленных территорий как новых туристских аттракций в России: факторы успеха проектов // Сервис plus. Т. 11. 2017. № 4. С. 4–13.
 - 17) Кальней В.А., Шолохова В.В. Роль событийного туризма в развитии региона // Вестник РМАТ №1 (4). 2012. С. 23-26.
 - 18) Капков С. А. Развитие городских общественных пространств: социально-философские аспекты // Общество: философия, история, культура. 2016. № 11. С. 58–63.
 - 19) Макарова К. Постиндустриализм, джентрификация и трансформация городского пространства в современной Москве // Неприкосновенный запас. 2010. № 2. С. 279–296.;
 - 20) Мальцев А.А., Мордвинова А.Э. Американская модель ревитализации старопромышленных регионов // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Экономика. 2018. Т. 26. № 1. С. 76—88.
 - 21) Невоструева К.Н. К вопросу о методологических подходах к изучению городского пространства // Вестник Пермского национального исследовательского политехнического университета. Культура, история, философия, право. 2009. № 1. С. 183.
 - 22) Нестерова Н.Н. Ревитализация городов: пути решения проблем возрождения территорий // Вестник Тульского филиала Финуниверситета. 2016. № 1. С. 154-155.
 - 23) Никулина Т.В., Танаисов Е.В. Анализ потенциала ревитализации территории бывшего завода «Красный треугольник» в Санкт-Петербурге // Альманах научных работ молодых ученых XLVI научной и учебно-методической конференции Университета ИТМО. Том 5. С. 34-37.
 - 24) Похильный Е. Ю. Стимулирование и инструменты редевелопмента городских территорий // Оценка инвестиций, 2016. № 2. С. 44-51.
 - 25) Усольцева М.С., Волкова Ю.В. Реновация промышленных зон в Санкт-Петербурге // Строительство уникальных зданий и сооружений – 2015. №2(29). С.98-111.
 - 26) Фролов В. Санкт-Петербург: между деконструкцией и реконструкцией // Speech. – 2008. – № 2. Вторая жизнь. С. 166–180.;
 - 27) Фьерару В.А. «Трансформация городского пространства: креативные кластеры как новый инструмент повышения туристической привлекательности Санкт-Петербурга» // Известия Санкт-Петербургского государственного экономического университета. №4. 2016. С. 184-186.
 - 28) Шеншинов В.Ю. Ревитализация промышленных предприятий как инновационное направление развития современной экономики // Вестник Алтайской Академии экономики и права. 2010. № 4. С. 26-28.
 - 29) Frantál, B., Greer-Wootten, B., Klusáček, P., Krejčí, T., Kunc, J. and Martinát, S., Exploring Spatial Patterns of Urban Brownfields Regeneration: The Case of Brno, Czech Republic, 2015, Cities, vol. 44, pp. 9-18.
 - 30) Mukhina K.D., Rakitin S.V., A. Visheratin A.A. Detection of tourists attraction points using Instagram profiles // Procedia Computer Science, 2017, №108 с. 315–332.

- 31) Smith, Neil. «New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy.» / *Antipode* 34.3. 2002. P. 427—450
- 32) Weber R. Extracting value from the city: Neoliberalism and urban redevelopment // Brenner N., Theodore N. (eds) *Spaces of Neoliberalism: Urban Restructuring in North America and Western Europe*. – Malden, Oxford: Blackwell publishing, 2002. P. 172–193.;

Фондовые материалы:

- 33) Анохин А.Ю. Современные технологии ревитализации и реновации объектов историко культурного наследия. Балтийский федеральный университет им. И. Канта, 13 с.
- 34) Асеева Е., Возова С., Волощик И., Выродова К., Грехнева Е., Дрозд Ю., Игнатенко А., Кадиева А., Красиков Д., Краснова О., Кургут П., Малышев Г., Нурутдинова Т., Павленко Е., Позднякова В., Рыбина А., Сошникова А., Спиридонов Н., Шарипова Д. Исследование потенциала урбанизированной территории Санкт-Петербурга // *Нераскрытый Петербург, MLA+*, 2018. 177 с.
- 35) Баклыкова В.О. Ревитализация – форма преобразования промышленных объектов. Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, 5 с.
- 36) Буш П., Ковенский Р., Разумовский М. Реорганизация производственно-коммунальных территорий в исторических центрах городов мира и создание на них туристических, рекреационных и культурных кластеров: анализ эффективности развития // *После фабрики. АБ «Рождественка» (RDNK)*. 2015. 111 с.
- 37) Визгалов Д.В. Маркетинг города, М.: Фонд «Институт экономики города», 2008. 110 с.
- 38) Глотова С.Б. К вопросу о способности конверсируемых Промышленных объектов соответствовать критериям Современной жилой архитектуры. Московский архитектурный институт (Государственная академия), Москва – 2010. – 21 с.
- 39) Денисенко М.В. Коммуникационное сопровождение проектов редевелопмента промышленных зон. Научно-исследовательская работа. СПбГУ, Высшая школа журналистики и массовых коммуникаций – 2018. – 92 с.
- 40) Емельянова А. Комплексное формирование инфраструктуры прибрежных территорий как фактор устойчивого развития городской среды. Магистерская диссертация. СПбГУ, Факультет искусств – 2017. – 163 с.
- 41) Немчинова Е.И. Креативные пространства как фактор развития туризма (на примере г. Калининграда). Магистерская диссертация. СПбГУ – 2016. – 119 с.
- 42) Maryse Boivin, Georges A. Tanguay. How Urban Sustainable Development Can Improve Tourism Attractiveness. // *Université du Québec à Montréal, Canada, Department of Urban Studies and Tourism, School of Management* – 2018 – с. 53-70.
- 43) *Culture urban Future // Global Report on culture for sustainable urban development / UNESCO*. 2016. 304 p.

Нормативно-правовая база:

- 44) Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ, ред. от 25.12.2018 – Режим доступа:

- URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения 23.04.2019);
- 45) Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ, ред. от 25.12.2018, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019 – Режим доступа: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения 25.04.2019);
- 46) Федеральный закон от 03.07.2016 № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» – Режим доступа: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200754/ (Дата обращения 08.05.2019);
- 47) Федеральный закон от 28.06.2014 № 172-ФЗ (ред. от 31.12.2017 № 507-ФЗ) «О стратегическом планировании в Российской Федерации» – Режим доступа: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_164841/ (Дата обращения 01.05.2019) ;
- 48) Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (с изм. от 19.12.2016 № 431-ФЗ, ред. от 21.02.2019 № 11-ФЗ) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» – Режим доступа: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/ (Дата обращения 07.05.2019);
- 49) Федеральный закон от 24.11.1996 № 132-ФЗ (в ред. от 04.06.2018 № 149-ФЗ) «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» – Режим доступа: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12462/ (Дата обращения 25.04.2019);
- 50) Распоряжение Правительства РФ от 31.05.2014 № 941-р (ред. от 21.03.2019) «Об утверждении Стратегии развития туризма в Российской Федерации на период до 2020 года» – Режим доступа: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_164146/ (дата обращения 19.04.2019);
- 51) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 14.12.2004 № 1961 (с изм. от 29.12.2011) «О развитии территорий, предназначенных для размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения» – Режим доступа: URL: <http://docs.cntd.ru/document/8406120> (Дата обращения 01.05.2019);
- 52) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 (с изм. от 28.06.2018) «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» – Режим доступа: URL: <http://docs.cntd.ru/document/456007157> (Дата обращения 08.05.2019);
- 53) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.06.2014 № 551 (с изм. от 22.04.2019, ред. от 24.04.2019) «О государственной программе Санкт-Петербурга

- «Экономическое и социальное развитие территорий Санкт-Петербурга»» – Режим доступа: URL: <http://docs.cntd.ru/document/822403667> (Дата обращения 02.05.2019);
- 54) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 01.11.2005 № 1681 «О Петербургской стратегии сохранения культурного наследия» – Режим доступа: URL: <http://docs.cntd.ru/document/8421327> (Дата обращения 25.04.2019);
- 55) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.06.2014 № 487 (ред. от 18.05.2018) «О государственной программе Санкт-Петербурга «Благоустройство и охрана окружающей среды в Санкт-Петербурге»» – Режим доступа: URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SPB&n=199696#022796406722159834> (дата обращения 19.04.2019);
- 56) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.06.2014 № 488 (ред. от 11.12.2018) «О государственной программе Санкт-Петербурга «Развитие сферы культуры в Санкт-Петербурге»» – Режим доступа: URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SPB;n=207117#036251277977165386> (дата обращения 19.04.2019);
- 57) Закон Санкт-Петербурга от 19.12.2018 № 771-164 «О стратегии социально-экономического развития Санкт-Петербурга на период до 2035 года» – Режим доступа: URL: <http://docs.cntd.ru/document/551979680> (дата обращения 31.03.2019);
- 58) Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (ред. от 07.07.2016, с изм. от 13.09.2017) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» – Режим доступа: URL: <http://docs.cntd.ru/document/891801807> (дата обращения 13.04.2019);
- 59) Закон Санкт-Петербурга от 28.12.2012 № 741-126 (ред. от 18.07.2018) «О туристской деятельности в Санкт-Петербурге» – Режим доступа: URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SPB&n=201709#0504242586992133> (дата обращения 18.04.2019);
- 60) Закон Санкт-Петербурга от 08.10.2007 № 430-85 (ред. от 15.03.2019, с изм. от 28.03.2019) «О зеленых насаждениях общего пользования» – Режим доступа: URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SPB&n=210817#035632492711227437> (дата обращения 19.04.2019);
- 61) Закон Санкт-Петербурга от 25.12.2015 № 891-180 (ред. от 18.06.2018) «О благоустройстве в Санкт-Петербурге» – Режим доступа: URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SPB&n=201062#092805871863892> (дата обращения 19.04.2019);
- 62) Паспорт приоритетного проекта "Формирование комфортной городской среды" [Электронный ресурс]: утв. президиумом Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и приоритетным проектам, протокол от 18.04.2017 N 5– Режим доступа: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_216250/ (дата обращения 18.04.2019);

Ресурсы сети Интернет:

- 63) Оживить серый пояс. Что делать с петербургскими промзонами // Деловой Петербург – Режим доступа: URL: <https://expert.ru/expert/2016/06/ozhivlenie-goroda/> (дата обращения 12.03.2019);
- 64) Оживление города // Эксперт.ру – Режим доступа: URL: <https://expert.ru/expert/2016/06/ozhivlenie-goroda/> (дата обращения 17.03.2019);
- 65) Редевелопменту в Петербурге 10 лет // Недвижимость и строительство Петербурга - Режим доступа: URL: <https://nsp.ru/interview/416-redevelopmentu-v-peterburge-10-let> (дата обращения 20.03.2019);
- 66) Парк «High Line» // Официальный сайт парка «High Line» – Режим доступа: URL: <https://www.thehighline.org/history/> (дата обращения 14.04.2019);
- 67) Район «Vulkan» // Официальный сайт района «Vulkan» – Режим доступа: URL: <https://www.vulkanoslo.no/en/historiske-vulkan/> (дата обращения 14.04.2019);
- 68) Район «Hafen City» // Официальный сайт района «Hafen City» – Режим доступа: URL: <https://www.hafencity.com/en/overview/on-historic-ground.html> (дата обращения 14.04.2019);
- 69) План преобразования района «El Poblenou» - «22@plan» // Официальный сайт плана «22@plan» – Режим доступа: URL: <http://www.22barcelona.com> (дата обращения 14.04.2019);
- 70) Район «Rotermann» // Официальный сайт района – «Rotermann City – City of the heart of Tallin» – Режим доступа: URL: <http://www.rotermann.eu/ru/ajalugu/> (дата обращения 14.04.2019);
- 71) Район «Nordhavn» // Сайт «By&Havn» – Режим доступа: URL: <https://byoghavn.dk/nordhavn/> (дата обращения 14.04.2019);
- 72) Район «Manufaktura» // Сайт «Manufaktura» – Режим доступа: URL: <https://en.manufaktura.com/site/519/history/history> (дата обращения 14.04.2019);
- 73) Индекс креативного капитала // PwC – Режим доступа: URL: <http://creativecapitalindex.com/about> (дата обращения 20.04.2019);
- 74) Хабитат III — конференция Объединённых Наций // Хроника ООН – Режим доступа: URL: <https://unchronicle.un.org/ru/article/3290> (дата обращения 21.04.2019);
- 75) Artplay Москва // Центр Дизайна «Artplay» – Режим доступа: URL: <http://www.artplay.ru/> (дата обращения 22.04.2019);
- 76) Artplay Санкт-Петербург // Центр Дизайна «Artplay» – Режим доступа: URL: <http://spb.artplay.ru/> (дата обращения 22.04.2019);
- 77) Проекты комплексного развития территорий // Upland Development – Режим доступа: URL: <http://upland.tilda.ws/> (дата обращения 26.04.2019);
- 78) Исторический центр Санкт-Петербурга и группы памятников // Официальный сайт ЮНЕСКО – Режим доступа: URL: <http://www.unesco.ru/ru/?module=objects&action=view&id=2> (дата обращения 27.04.2019);
- 79) Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников // Официальный сайт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры – Режим доступа: URL: <https://kgiop.gov.spb.ru/nasledie/istoricheskij-centr-sankt-peterburga-i-svyazannye-s->

- [nim-gruppy-pamyatn/retrospektivnaya-inventarizaciya/retrospektivnaya-inventarizaciya-karty/](#) (дата обращения 27.04.2019);
- 80) Обзор текущего состояния и основных тенденций развития туризма в Санкт-Петербурге // МКД Партнер – Режим доступа: URL: https://mcdpartner.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=159:obzor-tekushchego-sostoyaniya-i-osnovnykh-tendentsij-razvitiya-turizma-v-sankt-peterburge&catid=29&Itemid=172 (дата обращения 04.05.2019);
- 81) Круизное информационное агентство // Cruiseinform.ru – Режим доступа: URL: <http://cruiseinform.ru/news/places/spb2018/> (дата обращения 05.05.2019);
- 82) Турстат – Режим доступа: URL: <http://turstat.com/> (дата обращения 05.05.2019);
- 83) Пассажиропоток автобусов по итогам 2018 года вновь показал рост // Официальный сайт «Пассажиравтотранс» – Режим доступа: URL: <https://www.avtobus.spb.ru/press-center/news/3101201901/> (дата обращения 06.05.2019);
- 84) Петербург ожидает рекордное количество круизных туристов этим летом // Санкт-Петербургские ведомости – Режим доступа: URL: https://spbvedomosti.ru/news/gorod/peterburg_ozhidaet_rekordnoe_kolichestvo_kruiznykh_turistov_etim_letom/ (дата обращения 06.05.2019);
- 85) Конкурсы на лучшее благоустройство территории районов и муниципальных образований Санкт-Петербурга // Официальный сайт администрации Санкт-Петербурга – Режим доступа: URL: <https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/blago/regionalnyj-prioritetnyj-proekt-formirovanie-komfortnoj-gorodskoj-sred/blagoustrojstvo-sankt-peterburga/konkursy-na-luchshee-blagoustrojstvo-territorii-rajonov-i-municipalnyh/> (дата обращения 07.05.2019);
- 86) Статистика Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга (КЭПиСП) // Официальный сайт администрации Санкт-Петербурга – Режим доступа: URL: https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/c_econom/statistic/ (дата обращения 14.05.2019);
- 87) Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга – Режим доступа: URL: http://www.commim.spb.ru/reestr_nf (дата обращения 17.05.2019);
- 88) Редевелопмент промзон Москвы // Инженерные сооружения – Профессиональный журнал АО «МОСИНЖПРОЕКТ». №3 (14). 2016 – Режим доступа: URL: http://mosinzhproekt.ru/img/storage/publications/71/72/IS_14_inter_new.pdf (дата обращения 19.05.2019).

Приложения

Приложение №1. Проекты ревитализации Санкт-Петербурга

Название	Позиционирование	Адрес	Зона исследования	Тип
Лофт-проект "Этажи"	торгово-выставочный центр	Лиговский пр., 74	2	комплексный
Люмьер Холл	креативное пространство	наб. Обводного канала, 74а	2	комплексный
Севкабель Порт	общественное пространство	Кожевенная линия, 40	2	комплексный
Ленполиграфмаш	технопарк	наб. реки Карповки, 5	2	комплексный
Artplay	центр-дизайна	красногвардейская пл., 3	2	комплексный
Бенуа 1890	культурное пространство	Тихорецкий пр., 17, лит. Б	3	комплексный
Бертгольд-центр	креативное пространство	Гражданская ул. 13-15	1	комплексный
Голицын Лофт	креативный квартал	наб. реки Фонтанки, 20	1	комплексный
Пушкинская-10	арт-центр	Пушкинская ул., 10	1	комплексный
Корпус-2	креативное пространство	Биржевой пер., 2-4	1	комплексный
Флигель	развлекательный кластер	Восстания ул., 24	1	комплексный
Третий кластер	гастрономическое творческое пространство	8-я Советская ул., 4	1	комплексный
комплекс "Новая Голландия"	общественное пространство	наб. Адмиралтейского канала, 2	1	комплексный
Игры разума	интеллектуальный кластер	ул. Достоевского, 19/21, лит. Б	1	комплексный
Ткачи	креативное пространство	наб. Обводного канала, 60	2	точечный
Эрарта	музей современного искусства	29-я линия ВО, 2	2	точечный
Артмуза	арт-центр	13-я линия ВО, 70-72	2	точечный
More Place	эко-лофт	КИМа пр., 6	3	точечный
Дом культуры	креативный кластер	Стачек пр., 72	2	точечный
Скороход	театральная площадка	Московский пр., 107к5	2	точечный
Завод 34	пространство для художников и ремесленников	Кожевенная линия, 34	2	точечный
Contour family	пространство для специалистов	Аптекарский пр., 4	2	точечный

	креативной индустрии			
бывший Левашовский хлебозавод	культурно- досуговый центр	Барочная ул., 4а	2	точечный
Атриум Классика	концертное пространство	Минеральная ул., 21, лит. Д	2	точечный
Мультиплейс 17/26	творческий кластер	Кирочная ул., 26	1	точечный
Цархитектор	креативный кластер	Большая Конюшенная ул., 9	1	точечный
Архитектор	креативный кластер	Миллионная ул., 10	1	точечный
СкаFUNдр	арт-пространство	Загородный пр., 22	1	точечный
Пальма	творческое пространство	пер. Пирогова, 18	1	точечный
Арсенал	арт-пространство	Арсенальная наб., 1	1	точечный
Центр современного искусства имени Сергея Курехина	центр современного искусства	Лиговский пр., 73	1	точечный
Борей	арт-центр	Литейный пр., 58	1	точечный
Конюшенное ведомство	общественное пространство	Конюшенная пл., 1	1	комплексный