

*Секция: Архитектура*

**Чернов Роман Сергеевич**

*магистрант кафедры «Урбанистика и теория архитектуры»  
Волгоградского государственного технического университета  
г. Волгоград, Россия*

## **ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ И ИХ КЛАССИФИКАЦИОННЫЕ ПРИЗНАКИ**

В отечественной экономической литературе не имеется общего мнения касательно механизмов создания, развития и оценки эффективности индустриальных парков. Единого подхода по данной теме не разработано и на законодательном уровне. Несмотря на то, что процесс организации и развития отечественных и зарубежных комплексов имеет ряд больших различий, индустриальные парки как метод территориальной организации современных промышленных комплексов давно признаны во всем мире одной из наиболее успешных форм организации производства [1, с. 78-91].

*Цель работы:* проанализировать особенности проектирования индустриальных парков

*Основные задачи:*

- ознакомиться с типологией индустриальных парков;
- проанализировать отечественный опыт проектирования индустриальных парков;
- выявить основные признаки индустриальных парков;

*Объект исследования:* планировочная структура индустриальных парков

*Предмет исследования:* методология проектирования индустриальных парков

Одним из важных условий успешного функционирования отечественной экономики является увеличение темпов развития Российской промышленности, привлечение инвесторов, внедрение инновации для расширения воспроизводства сектора народного хозяйства. Индустриальные парки, успешно функционируют в большинстве стран с развитым промышленным сектором. Таким образом, новые комплексы могут стать одной из важных сил, движущих вперед нашу экономику, преодолеть ресурсную зависимость российской экономики, повысить конкурентоспособность на мировом рынке, способствовать развитию промышленности. Следовательно, можно прийти к выводу, что индустриальные парки:

- создают фундамент для стабильного долгосрочного развития промышленного потенциала конкретного региона;
- содействуют созданию новых рабочих мест;
- понижению уровня импортозависимости;
- образованию комфортной общественно-деловой среды,
- росту интеллектуального потенциала;
- увеличению налоговых притоков в бюджет.

Привлекая в качестве резидентов свертехнологичные производства, индустриальные парки представляются инновационной частью, которая может являться залогом социально-экономического развития России [2].

### **Историческая справка**

Развитие индустриальных парков в РФ начало свое развитие в конце 90-х годов прошлого столетия. Изначально парк - это промышленная площадка, направленная на развитие определенного производства. В дальнейшем, развитие деятельности по созданию индустриальных парков было обусловлено развитием отечественной автопромышленности. Вслед за автомобильной отраслью интенсивно развивались нефтехимическая, фармацевтическая и сельскохозяйственная отрасли.

В России быстрое строительство индустриальных парков стартовало с 2006 г. (в связи с принятием закона об особых экономических зонах). Вначале их деятельность характеризовалась недостатком подготовленных и снабженных энергоресурсами мест для размещения предприятий. В 2009-2010 гг., под влиянием спада рыночной экономики, развитие индустриальных парков в России возымело свое продолжение. На фоне увеличения внутреннего рынка и роста объемов промышленного производства начало увеличиваться количество высококачественных индустриальных парков: появилась потребность (в том числе со стороны иностранных компаний) на готовые организованные промышленные территории, которые снабжены доступной инфраструктурой [3, с. 139-143].

### **Понятие «индустриальный парк». Типология**

Существуют два понятия, которые рассматриваются как равносильные термины - индустриальный и промышленный парк. Российская Ассоциация индустриальных парков определяет индустриальный парк как «специально организованную для размещения новых производств территорию с инженерной инфраструктурой, необходимой административно-правовой базой, управляемую специализированной компанией».

Промышленный парк - это особая территория, на которой связаны промышленные и иные предприятия с помощью общей инфраструктуры и производственной взаимосвязи [3, с. 139-143].

В зависимости от типологии площадок для производства, индустриальные парки подразделяются на 3 типа:

1. Greenfield - индустриальный парк, предоставляющий земельный участок под строительство зданий и сооружений для производства, дающий возможность предложения услуг по строительству согласно требований заказчика. Большинство индустриальных парков РФ (около 70 %) являются проектами «Greenfield», созданными на новых территориях, на которых

ранее не было промышленного производства. Одним из первых крупных проектов в России по реализации передового индустриального парка этого типа стал проект «Марьино СПб» в Санкт-Петербурге.

2. Brownfield - индустриальный парк, имеющий производственные помещения, готовые для сдачи в аренду или продажи резиденту. Есть два варианта открытия индустриального парка по схеме «brownfield»:

- первый - предприятие покупает для последующей продажи и сдачи производственных площадей в аренду;
- второй вариант - это строительство арендодателем офисных или производственно-складских корпусов под гарантию долговременной аренды со стороны арендатора. Сюда так же можно причислить схемы «lease-back», когда потребитель строит на территории арендодателя объекты для своих потребностей, изначально договариваясь, что с момента эксплуатации управляющая компания выкупает у него объект при условии, что потребитель возьмет его обратно в длительную аренду.

3. Комплексный парк – тип, располагающий и землей для строительства, и недвижимостью для аренды или продажи [4, с. 184-188].

### **Отечественные примеры реализации индустриальных парков на промышленных территориях**

Развитие многих крупнейших современных городов связано с проблемой переустройства территорий крупных, в основном, индустриальных комплексов. Это обусловлено тем, что часть заводов перестали выполнять основную задачу, а зачастую вообще перестали функционировать. Целесообразность реорганизации данных объектов, ввода новых, современных функций, требуемых тем или иным территориям города, обуславливает экономическое, эстетическое, социальное, культурное и психологическое развитие города. Одним из выходов из сложившейся ситуации становится организация на территориях

промышленных предприятий индустриальных парков. В отечественной практике был ряд примеров успешного освоения территории:

*Индустриальный парк «DEGA Ногинск» (рис. 1, 2)*



**Рис. 1**



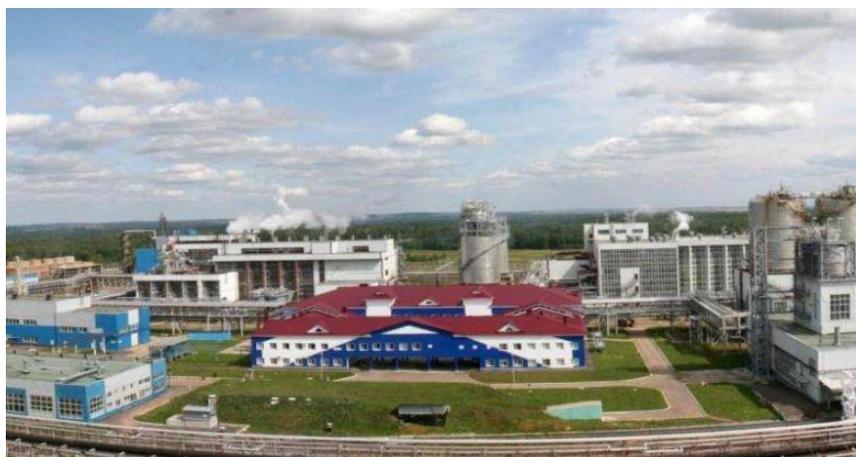
**Рис. 2**

Индустриальный парк «DEGA-Ногинск» – самый крупный частный парк на территории страны. Резидентам предлагается аренда или выкуп промышленных участков земли с инженерной инфраструктурой; строительство производственных или складских объектов. Парк отлично подходит для предприятий, для которых имеет значение близкое расположение к Москве.

Типология индустриального парка: greenfield

Профиль: универсальный промышленный парк - фармацевтическая, IT, пищевая, химическая, металлообрабатывающая и пр. отрасли.

*Индустриальный парк «Строительные материалы Башкортостана» (рис. 3)*



**Рис. 3**

Индустриальный парк «Строительные материалы Башкортостана» находится в северо-западной части Республики Башкортостан, на территории промышленно-строительной базы Башкирской АЭС.

В состав Индустриального парка входит 72 сооружения производственной площадки строительной базы Башкирской АЭС.

Цели строительства Индустриального парка «Строительные материалы Башкортостана»:

- распределение производств с применением потенциала промышленно-строительной базы Башкирской АЭС;
- создание условий для внедрения отечественных и иностранных вложений;
- стимулирование развития промышленного производства;
- гарантирование занятости работоспособному населению города.

Типология индустриального парка: brownfield

*Индустриальный парк «Росва» (рис. 4)*



**Рис. 4**

С приходом в регион больших иностранных промышленников Правительство Калужской области утвердило проект создания транспортно-логистической зоны с привлечением в область мировых

логистических операторов, таких как Жефко, Грин Лоджистикс, Ренус Лоджистикс, Трансконтейнер и др.

На территории индустриального парка построен таможенно-логистический терминал «Росва», направленный на обеспечение резидентов индустриальных парков Калужской области транспортно-логистической инфраструктурой и предложение транспортно-логистических услуг.

Типология индустриального парка: greenfield

*Индустриальный парк «Грабцево» (рис. 5)*



**Рис. 5**

Индустриальный парк «Грабцево» находится в границе г.Калуга. Организатором строительства индустриального парка для размещения производств разнообразной отраслевой ориентированности стало Правительство Калужской области в лице министерства экономического развития Калужской области.

Типология индустриального парка: Greenfield

*Индустриальный парк «Балтийский Промышленный Парк» (рис. 6)*



**Рис. 6**

Балтийский промышленный парк считается крупнейшим передовым индустриальным парком в Калининградской области с сформированной инфраструктурой: энерго и водоснабжением, очистными сооружениями, авто и железнодорожным транспортом, складскими и офисными зданиями, системами телекоммуникаций, пожарной безопасности, а также ремонтными и транспортными службами.

Ведущее направление развития Балтийского промышленного парка: организация в Калининградской области огромного биохимического кластера, состоящего из группы предприятий, направленных на развитие инновационных технологий в области био- и традиционной химии.

Типология индустриального парка: greenfield

*Промышленная зона «Заволжье» (рис. 7, 8)*



**Рис. 7**



**Рис. 8**

Промышленная зона «Заволжье» - территория с централизованной современной инженерной и транспортной инфраструктурой под распределение предприятий различной отраслевой направленности в Заволжском районе Ульяновска.

Типология индустриального парка: greenfield

**Выводы.** Проанализировав отечественный опыт, можно выявить следующие признаки, характерные для индустриальных парков:

- единый комплекс объектов недвижимости, в котором располагаются производства субъектов малого и среднего бизнеса;
- наличие управляющей компании, являющейся единым оператором комплекса объектов недвижимости промышленного парка, и предоставляющей услуги резидентам комплекса;
- общая концепция создания и развития парка, включающая мероприятия по организации производств субъектами малого и среднего бизнеса и организации новых рабочих мест;
- наличие инженерной инфраструктуры, требуемой для создания производственного процесса.

Нажитый положительный опыт строительства индустриальных парков в промышленно развитых странах дает возможность признать необходимость поддержки данного процесса в нашей стране. Он позволит оживить промышленное производство, привлечь прямые капиталовложения, гарантировать баланс, функциональность и

комплексность социально-экономического развития зон, создать новые места приложения труда, решить проблему исключения промышленных предприятий из центров городов [2].

### **Литература**

1. Беленов О.Н, Шурчкова Ю.В., Смольянинова Т.Ю. Индустриальные парки в России и за рубежом: опыт создания и развития / Беленов О.Н, Шурчкова Ю.В., Смольянинова Т.Ю // Современная экономика: проблемы и решения. - 2014. - №7(55). - с. 78-91.
2. Беленов О.Н, Шурчкова Ю.В., Смольянинова Т.Ю. Индустриальные парки: сущность и основные характеристики / Беленов О.Н, Шурчкова Ю.В., Смольянинова Т.Ю // Региональная экономика и управление: электронный научный журнал. – 2013. - №1 (33).
3. Хижняков Б.П. Индустриальный парк: понятие, история, законодательные аспекты / Хижняков Б.П // Социально-экономические явления и процессы. – 2015. - Т. 10. - №8. - с. 139-143.
4. Хижняков Б.П. Особенности индустриальных парков и их классификационные признаки / Хижняков Б.П // Социально-экономические явления и процессы. – 2015. - Т. 10. - №10. - с. 184-188.