

פרויקט שיקום והשבחת שטח  
מפעל "משולש אדום"-סנט פטרסבורג



המשולש שותפויות גומי רוסיות-אמריקאיות, שהוקמו בגדה הדרומית של תעלת אובוודני במחצית השנייה של המאה ה-19, נכנסו היטב לנוף האדריכלי של חלק זה של סנט פטרסבורג. בניינים ענקיים מלבנים אדומות משתרעים לאורך תעלת אובוודני מרחוב רוזנשטיין (נהר Leprotekala Ythtenberg לשעבר) עד שדרת סטארו-פטרגובסקי. השורה שלהם נקטעת על ידי מגדלי מים וקשת מחברת בין הבניינים, שם בתחילת המאה ה-20 טרקנובקה. ההיקף והפאר של המתחם הזה, שרשם את עמודו בתולדות התעשייה בסנט פטרסבורג, עדיין בולט.

למרות המספר העצום של הדיירים החוקיים והחצי-חוקיים, טריטוריה אדירה הפכה זה מכבר למוקד משיכה שלילי לאזורים הסמוכים. עם זאת, הפוטנציאל שלו הוא עצום, ואנחנו מאמינים כי המשולש ראוי לחשוב מחדש מהורהר וזהיר על מקומו במרקם העירוני החי. על מנת שאזור התעשייה לשעבר יוכל לקבל רוח שנייה, שטח השטח של המפעל "המשולש האדום" לשעבר עצמו ופיתוח הרובע הסובב אותו צריך להיות נוח, משגשג ומושך לכל החיים. הרעיון מאפשר שמירה על חפצי מורשת תרבותית: זהו מתחם המשולש של מפעל הגומי הרוסי-אמריקני (80 מבני ייצור המחברים במעברים), וכן מתחם הבניין של המוסד הגלובנופלסטי של הדוכס מליכטנברג (2 מבני ייצור וגדר אבן). מושאי המיגון אמורים לשקם: להביא את החזיתות למראה ההיסטורי המקורי שלהם, לפצות על האבידות, להסיר "טלאים" מלבנים, לפתוח פתחים סגורים, לפרק מבני מבנים דיסוננטיים ומבני-על שהופיעו בתקופה הסובייטית.

במהלך ניתוח הטריטוריה, זוהו בניינים שיש לשמר אותם, בעלי ערך רב אחר. מבנים ללא ערך היסטורי או אסתטי כפופים לפירוק. כל הבניינים המשתמרים משקפים את "רוח המקום", מודיעים לשטח על ייחודו ומהווים את ערכו ההיסטורי והתרבותי.

מוצע לשחזר ולשחזר בעדינות את המבנים השמורים, למלא אותם בפונקציות חדשות שדורשים תושבי השכונות הסמוכות והעיר כולה. חלק מהבניינים יאוכלסו בחצרים ציבוריים ומסחריים, מתקני ביטוח לאומי, גנים ובתי ספר ישולבו באחר.

המטרות העיקריות של הפרויקט הן ליצור סביבה אטרקטיבית ונוחה עם מבנה תכנון מחושב היטב ואופי אינדיבידואלי של השטח, אשר נוצר על ידי מבנים היסטוריים, כמו גם שילוב פיתוח מגורים חדש בהמשך לרסיס השבר הקיים באזור הפיתוח. אנו רואים צורך לשלב פיתוח מגורים באזור המתפתח של "המשולש". זוהי טכניקת תכנון עירונית מוצדקת, שתאפשר מצד אחד לתקן את הרחובות הראשיים המתארים אותה (שדרת סטארו-פטרגובסקי ורחוב רוזנשטיין), ומצד שני תאפשר לטריטוריה של המשולש לחיות 24 שעות. כעת, לאחר סיום יום העבודה, המחוז "מת", ובמקום. Staro-Petergofski Pr. וRozenshteyna בצד של "המשולש" לא נוח פסיכולוגית ללכת. זה נובע לא רק מהדומיננטיות של משרדים, אלא גם מההטרוגניות של פיתוח עם "כישלונות" מרחביים. הבסיס לתפיסה המוצעת הוא תמונה גיאומטרית. קומפוזיציה סופרמטית, במבט ראשון, מורכבת מאלמנטים אמיתיים, מאומתים, שנוכחותם ומיקומם של כל אחד מהם אינם מקריים.

תוכנית הפיתוח המוצעת בשטח המשולש האדום תאפשר לנשום לתוכו חיים חדשים, ותהפוך את האזור המדוכא למרכז הכובד לחיים הציבוריים, מקום הפסטיבלים, הופעות ומופעי קולנוע, הופעות תיאטרליות ועוד ועוד. זה ירכז את המשאבים היצירתיים הטובים ביותר של בירת הצפון ויהווה חדש באופן מהותי, אטרקטיבי לסביבה הציבורית הכללית.

קרן הנכסים של סנט פטרסבורג, יחד עם הלשכה האדריכלית, פיתחו קונספט לפיתוח שטחו של מפעל המשולש האדום. נשקלו הרבה אפשרויות כיצד להפוך טריטוריה דיכאונית להשקעה אטרקטיבית באמצעים ארכיטקטוניים. הרעיונות העיקריים הם מגוון פונקציות ומרחב ציבורי גדול.

אפשר לפתח מחדש את שטחו של מפעל המשולש האדום בדגם מרכז המסמכים המאוחד ב-10-12, 15, רחוב Krasnyi Tekstilshchik17 במקום בו שכנו מפעל הטוויסטה של נווה של הברון ל. שטיגליץ והייצור העממי של נווה, אשר אוחדו בתקופה הסובייטית. בטחנה המסתובבת אותם. ס. קירוב. שטח הבנייה הכולל של 150000 מ"ר. היקף פרויקט ההשקעה המושקע - 5 מיליארד רובל. מחזור הכספים הוא 1.5 מיליארד בשנה משכירת מבנים משופצים. תקופת ההחזר של הפרויקט היא 4 שנים. בעקבות השחזור נפתחו שירות ההגירה הפדרלי של סנט פטרסבורג ואזור לנינגרד, ה-TRP, פיקוח המס, ה-FRS מסנט פטרסבורג, המרכז הרפואי, מרכז הדרכונים והוויזה, מסעדת בודהה-בר, מרתף היין, מרכז ההזרחה של השומרים, קנטינה וארגונים פרטיים אחרים. פרויקט זה הוא דוגמה מצוינת לשימור אנדרטאות אדריכלות ופיתוח מוכשר של שטח נטוש במרכז סנט פטרסבורג.

פיתוח שטחו של מפעל המשולש האדום יקבל מעמד של פרויקט השקעה אסטרטגי, שיאפשר למשקיע לקבל מספר יתרונות מועילים כלכלית:

(1) מתן קרקעות בבעלות המדינה לחכירה לתקופה ארוכה ללא מכרז.

(2) הפחתת שכר הדירה למתן קרקע לבנייה ל-1.5% מערכה הקדסטרלי.

(3) תמיכה בפרויקט ההשקעה בכל שלבי היישום.

נכון לעכשיו מוצע לחכור חלקת קרקע בתנאי השקעה בשיעור מופחת בשטח כולל של 76132 מ"ר, עליו מונחות מונומנטים ארכיטקטוניים - הבניינים העיקריים של מפעל משולש קרסני, בניינים בשטח כולל של 63,758 מ"ר. ו-41420 מ"ר. לאחר שחזור מבנים מקבל המשקיע 105,000 מ"ר. שטח כולל להשכרה.

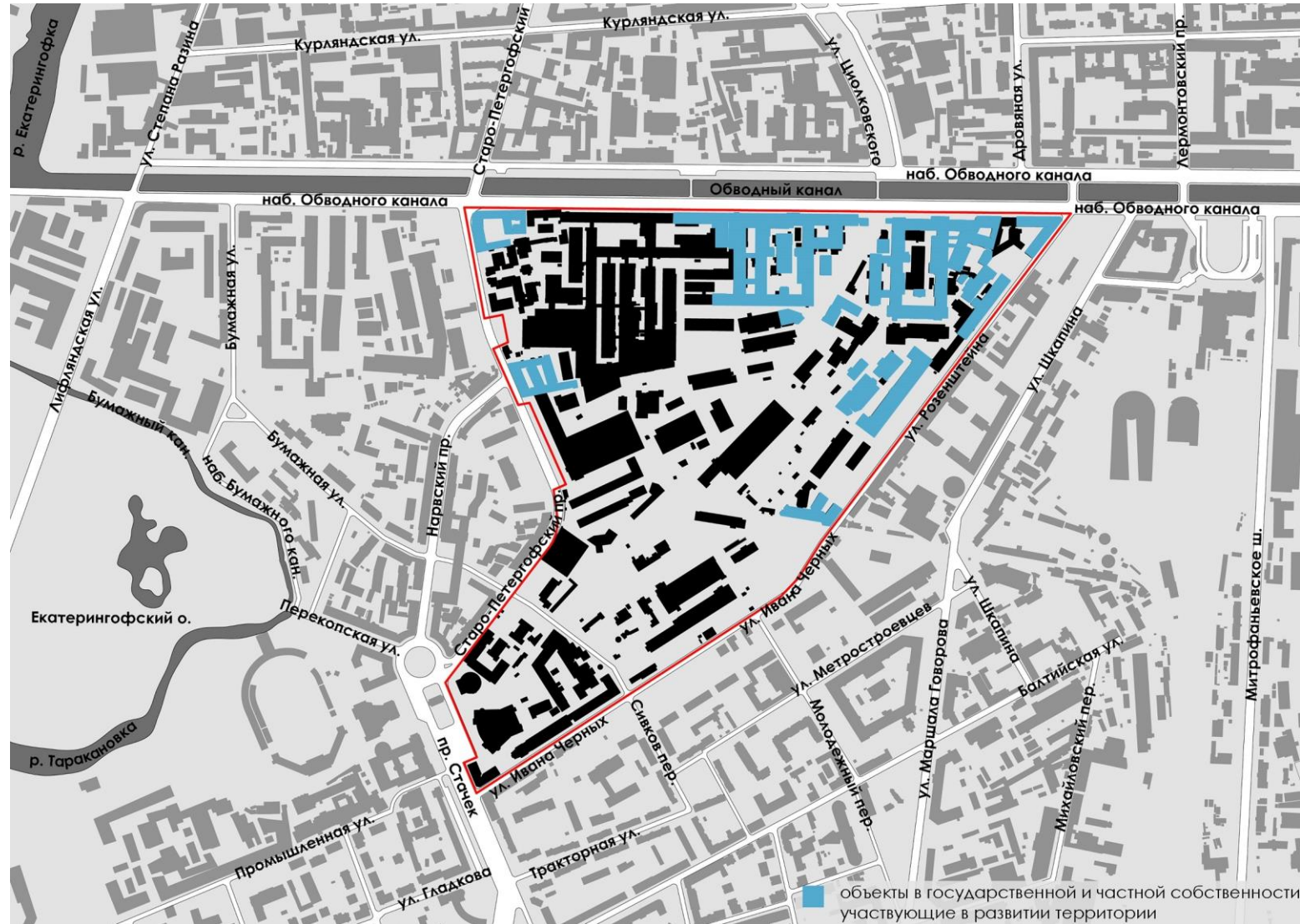
הסכום המשוער של ההשקעות הדרושות לשחזור מבני המפעל המשולש האדום הוא 6 מיליארד רובל (כ-96 מיליון דולר) הכנסה משוערת מהשכרת חפצים מוגמרים - 1.2 מיליארד רובל בשנה עם שיעור שכירות ממוצע של 1000 רובל למטר מרובע לחודש. עלויות משוערות עבור חכירה של קרקעות -  $76132 * 1 * 12 =$  מיליון רובל לשנה. תקופת ההחזר המשוערת של הפרויקט היא 6 מיליארד / 1.1 מיליארד = 5 שנים.

# מיקום האתר





# מיקום נכסים בשטח מפעל המשולש האדום





מבט עליון של הבניין הראשי של המפעל "המשולש האדום"





נוף לשטח המפעל "המשולש האדום" כיוון תעלת אובודני ושדרת סטארו-פטרגופסקי





נוף לשטח המפעל "המשולש האדום"  
משדרת פיטרהוף העתיקה

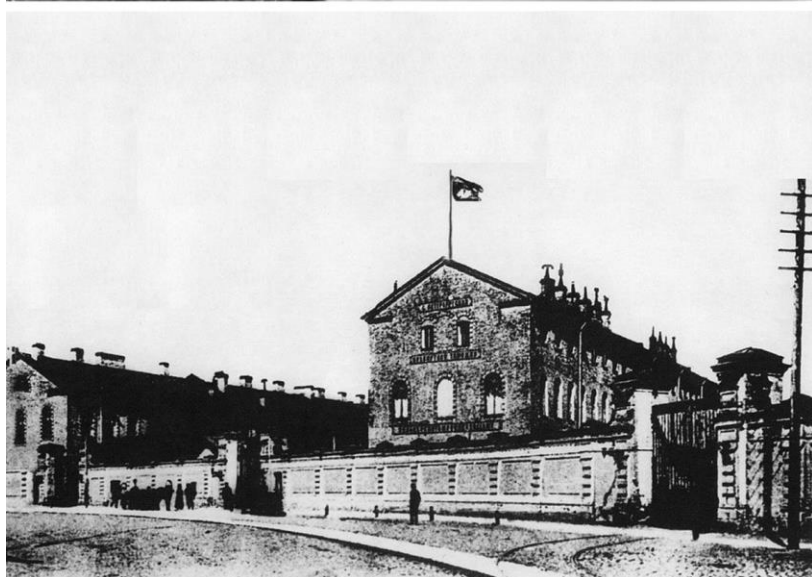




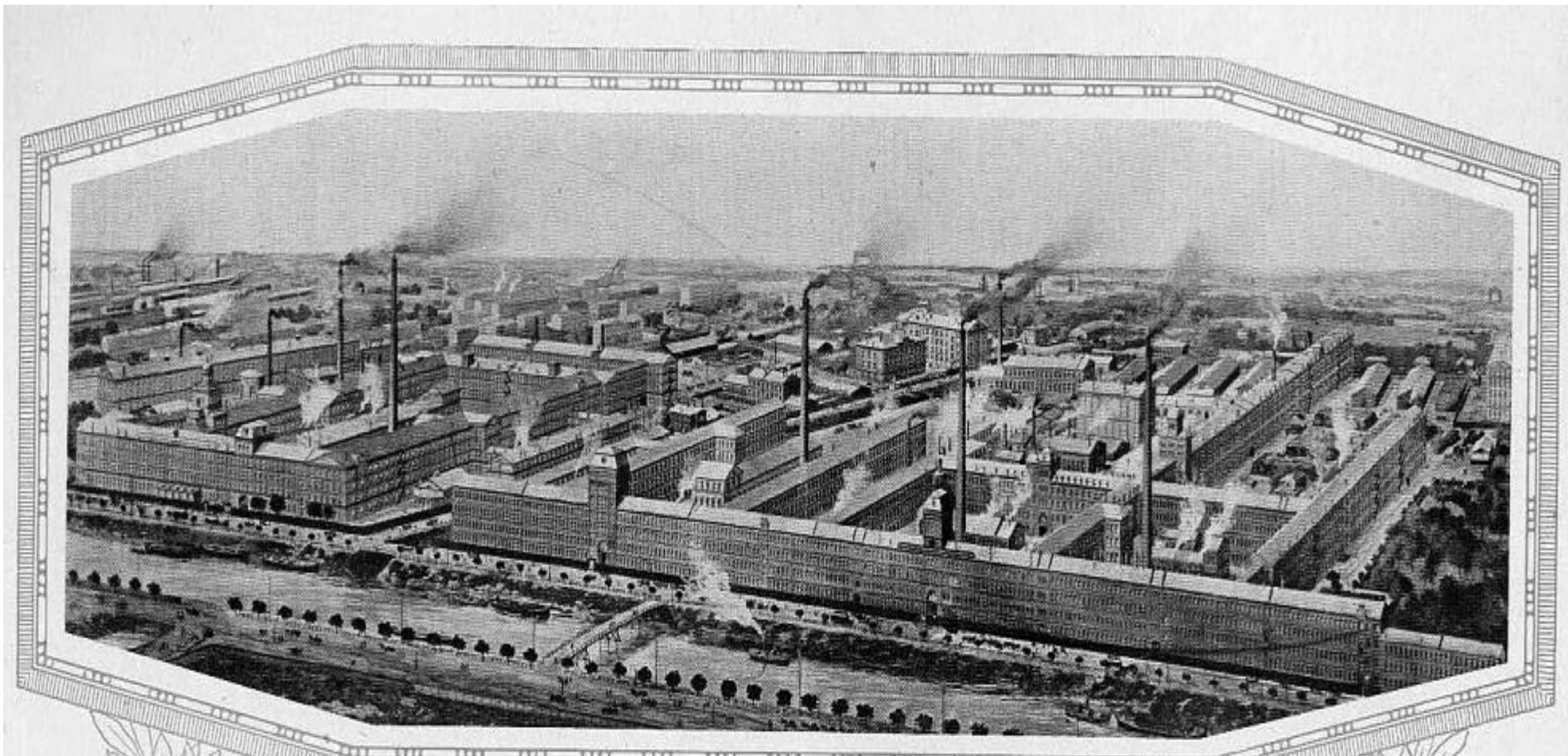
נוף לשטח המפעל "המשולש האדום" מהצד של רחוב איוון צ'רניך



נוף היסטורי של המפעל "המשולש האדום"

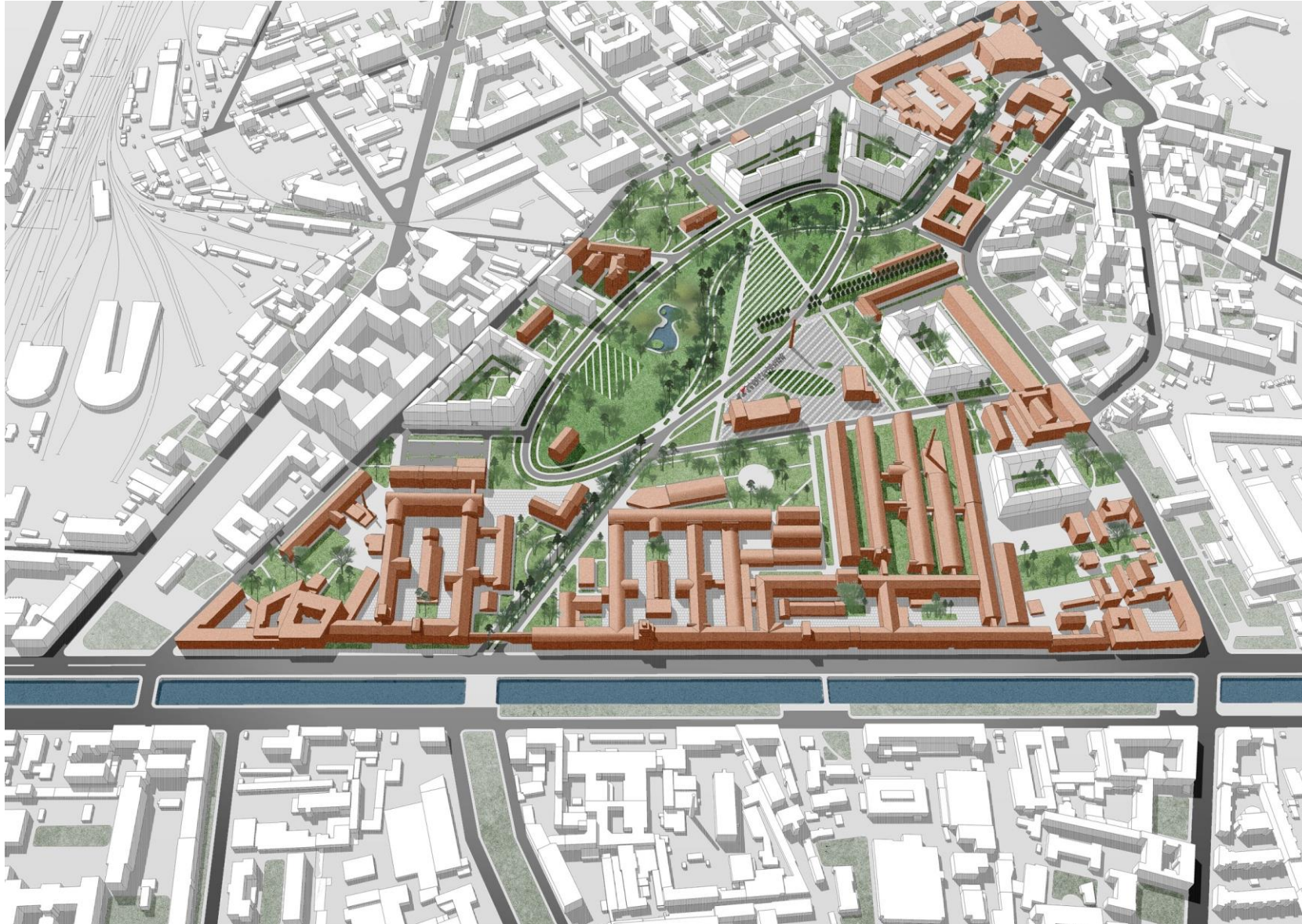




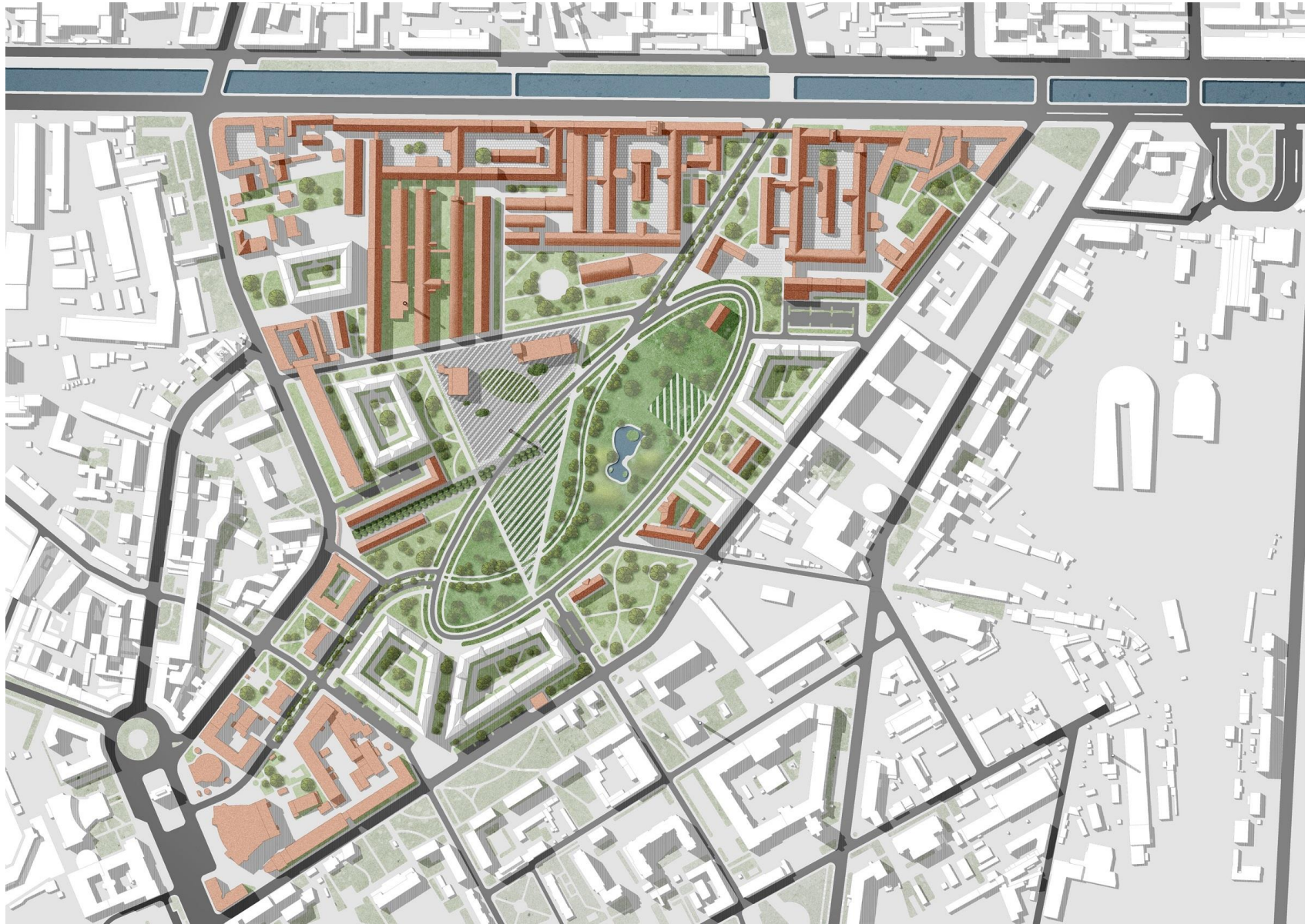


Общій видъ фабрикъ въ С.-Петербургѣ. 1910.

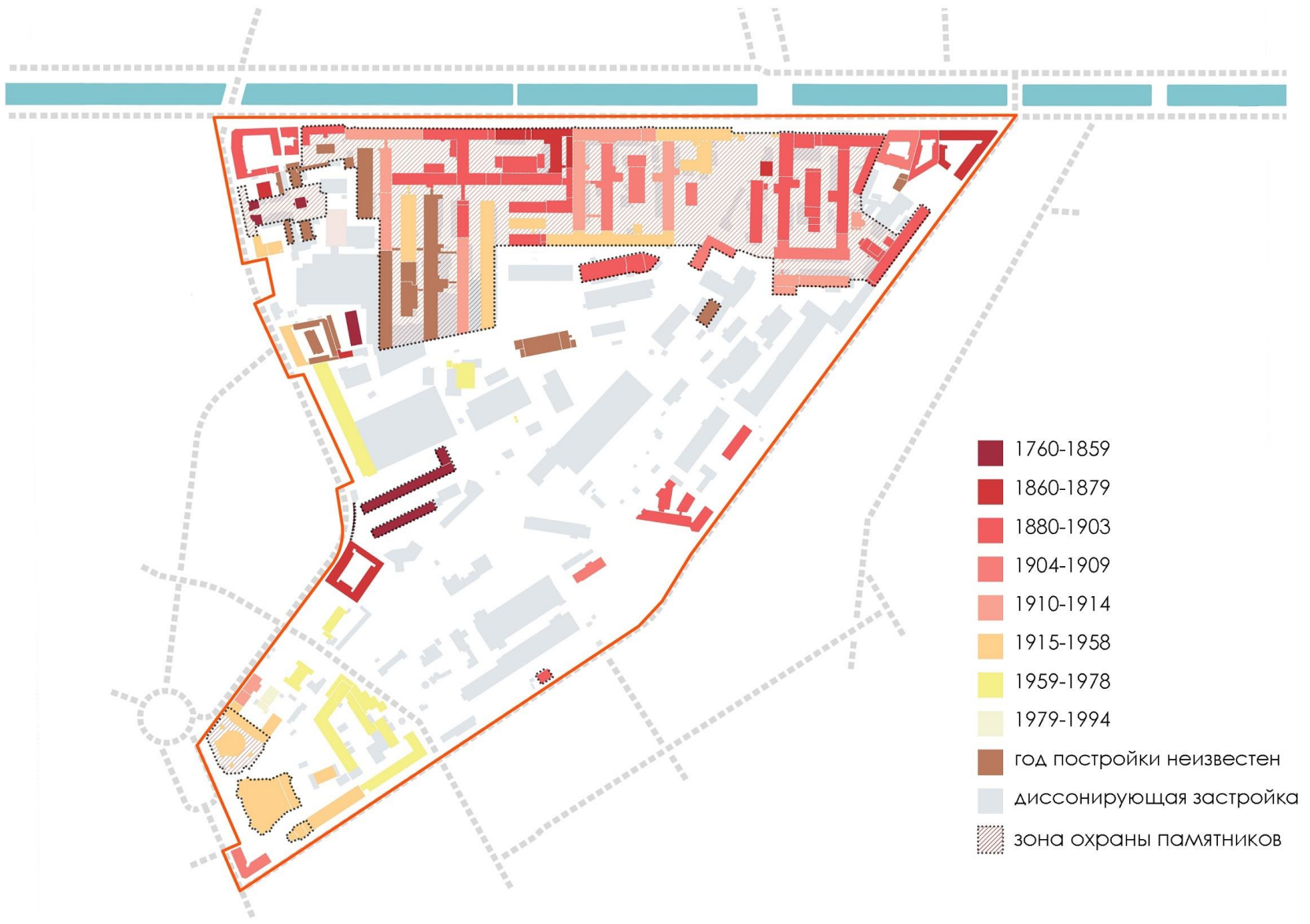
הרעיון של פיתוח השטח של המפעל "משולש אדום"







# תרשים של מבנים ומבנים קיימים בשטחו של מפעל המשולש האדום

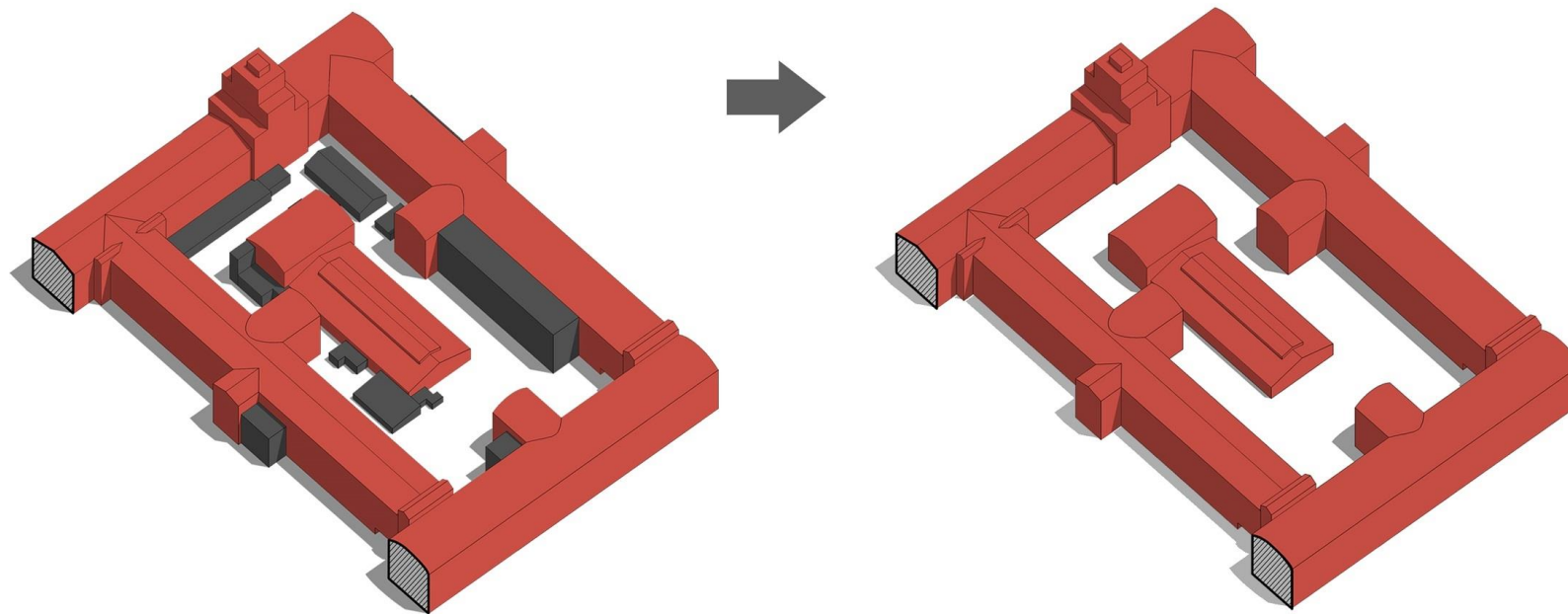




# העיקרון של שיקום מבנים בשטח "המשולש האדום"



# העיקרון של שיקום מורשת תרבותית

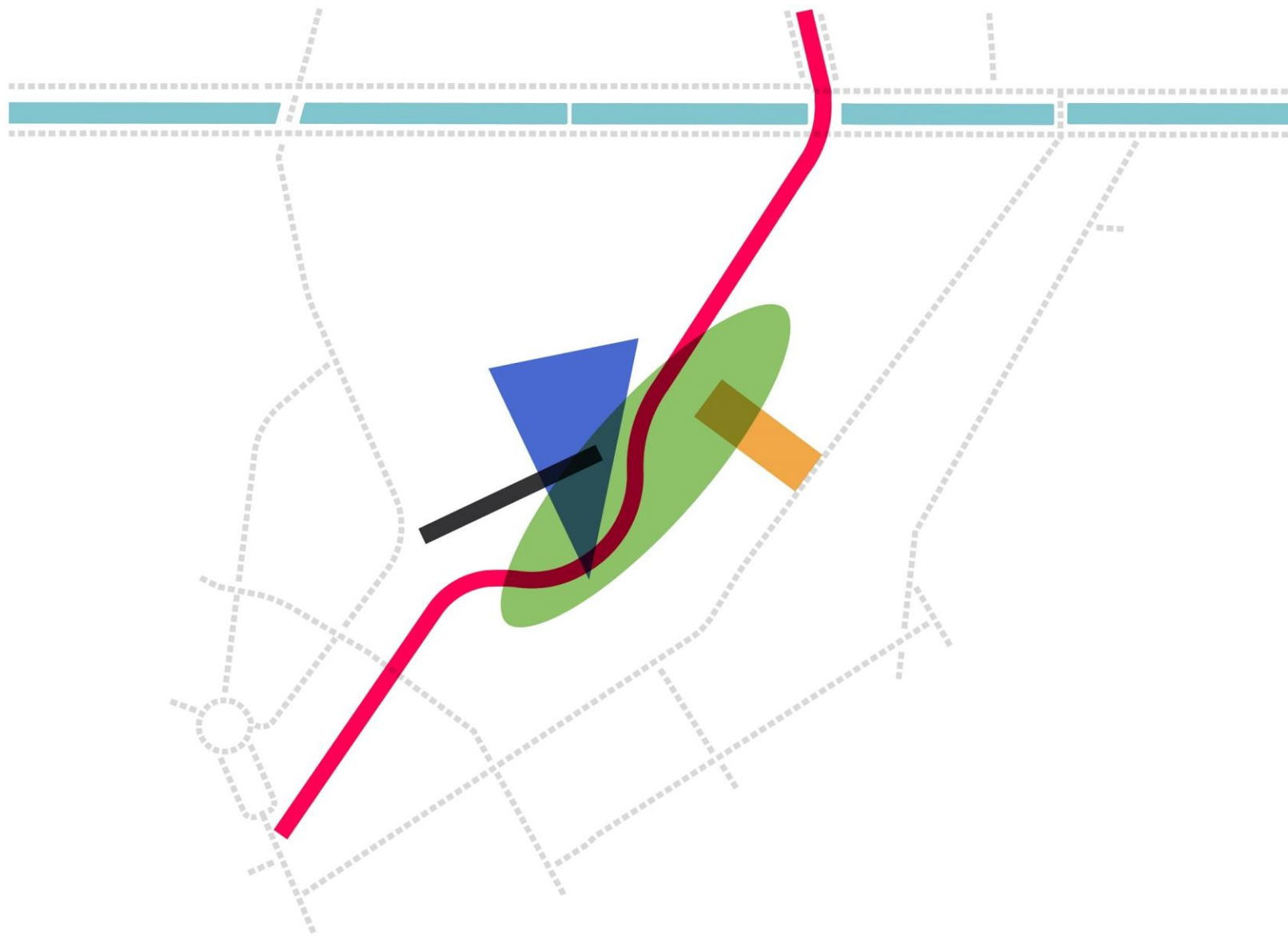




# תרשים פונקציונלי של התפתחות השטח "המשולש האדום"



# תרשים רעיוני של התפתחות השטח "המשולש האדום"





# קרקעות שהמדינה מציעה להשכרה בתנאי השקעה

