

ПРИНЦИПИ РЕГЕНЕРАЦІЇ ПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ МІСТАУ ЗВ'ЯЗКУ ІЗ ЗМІНОЮ ЇХ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.

У статті описуються особливості регенерації промислової території в залежності від її нового функціонального призначення, а саме визначено сучасні тенденції у виборі нової функції для промислової території, що підлягає регенерації та фактори, які впливають на вибір нового функціонального призначення промислової території. На основі аналізу світового досвіду та дослідження основних проблем, що виникають при регенерації промзон, було визначено принципи регенерації промислових територій міста у зв'язку із зміною їх функціонального призначення. Також було розглянуто регенерацію промзон як складову інноваційного розвитку міста.

Ключові слова: регенерація промислової території, принципи регенерації, промзона, архітектура.

Постановка проблеми. Основа стабільного розвитку територій населених пунктів – ефективне планування використання територій міста на основі концепцій компактної забудови на відміну від екстенсивного територіального росту. Активні процеси урбанізації, що відбуваються у всьому світі, обумовлюють: суттєве зниження потреб міст у додаткових територіальних ресурсах для їх розвитку і необхідність підвищення щільності містобудівної забудови.

Проблема промзони - проблема ефективного освоєння існуючих промислових територій і будівель, непридатних до експлуатації з багатьох причин, у тому числі технологічних, становиться особливо актуальною для крупних і найкрупніших міст України. Досвід розвитку історично сформованих міст розвинених країн, і особливо Європи показує, що поряд з формуванням різних крупних сельбищних, промислово-виробничих і інших утворень, у них виникли розвиваються специфічні багатофункціональні зони на базі втраченої початкової функції виробничих територій.

Успішна зарубіжна практика реалізації проектів базується перш за все, на глибокому научно-методичному аналізі кожної конкретної містобудівної ситуації, що передуює перед розробкою і створенню проектів освоєння міських територій. При цьому поняття проект означає не тільки архітектурно-просторові рішення і розробки, а включає комплекс соціально-економічних, організаційно-правових, фінансових, а разом з ним і містобудівельно-планувальних заходів.

Поряд з цим проектування і будівництво окремих будівель, як правило, не практикується. Якщо реконструювати і будувати, то крупними

містобудівними масивами – зонами благоустрою. При чому не тільки окремі будівлі але й нову сучасну інженерно-транспортну інфраструктуру, різноманіття культурно-побутового обслуговування, систему елементів благоустрою з урахуванням зонування території. Міста піддаються великим ризикам через зміни, що прискорюються, в світовому економічному, політичному і технологічному середовищі. У зв'язку з цим індустріальні і крупні промислові центри поступово перетворюються на постіндустріальні міста.

Склалася ситуація, коли промислові регіони, міста втрачають свою міць і привабливість. Таким чином трансформація промислових територій стала актуальною проблемою в міському і регіональному розвитку багатьох країн. Багато країн в розвитку свої міст дійшли висновку, що вся міська система тримається не на господарському комплексі, а на людському факторі. Пріоритетом в розвитку міста повинна бути людина і його умови життєдіяльності на даній території.

В багатьох країнах світу промисловість не є лідером в забезпеченні надходжень коштів в міську казну, основні доходи, оновлені міста отримують від нерухомості, послуг, туризму. Робочі місця у виробничому секторі замінюються робочими місцями у сфері послуг, що забезпечують великі заробітки городянам і великі надходження в бюджет. Постіндустріальна економіка – глобальна і національна реальність, що складається з економіки послуг, та економіки знань інформації, контролю, управління [1].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблема регенерації промислових територій, дослідженню принципів та методів регенерації присвятили свої роботи як вітчизняні, так і зарубіжні вчені та наукові дослідники, зокрема Лендрі Ч., Слука Н. А, Тютюнник Г. І., Прибега Л. В., Супрунович, Ю. О. та багато інших.

Формування цілі статті. Існує необхідність адаптувати світовий досвід до ефективного впровадження в Україні. На даний момент, як область дослідження регенерації промзон так і область впровадження регенерації в життя ще потребує дослідження.

Виклад основних матеріалів. Досвід розвитку історично сформованих міст розвинених країн, і особливо Європи показує, що поряд з формуванням різних крупних сельбищних, промислово-виробничих і інших утворень, у них виникли і розвиваються специфічні багатофункціональні зони на базі втраченої початкової функції виробничих територій [4]. Успішна зарубіжна практика реалізації проектів базується перш за все, на глибокому науково-методичному аналізі кожної конкретної містобудівної ситуації, що передує перед розробкою і створенням проектів освоєння міських територій. При

цьому поняття проект означає не тільки архітектурно-просторові рішення і розробки, а включає комплекс соціально-економічних, організаційно-правових, фінансових, а разом з ним і містобудівельно-планувальних заходів. Поряд з цим проектування і будівництво окремих будівель, як правило, не практикується. Реконструкція та будівництво відбувається крупними містобудівними масивами – зонами благоустрою, при чому не тільки окремих будівель, але й нової сучасної інженерно-транспортної інфраструктури, різноманіття культурно-побутового обслуговування, системи елементів благоустрою з урахуванням зонування території [2]. Можна виділити такі основні критерії на які спираються при виборі нової функції для колишньої промзони:

- тенденція до багатофункціональних утворень;
- оригінальність концепції регенерації;
- економічність проекту;
- екологічність регенерації.

Вітчизняний досвід регенерації промислових територій не такий великий і Україна робить лише перші кроки в цій сфері. Реновація «по Українськи» носить частковий, а не комплексний характер. З метою отримання максимального прибутку регенеровані промислові території насичують торгово-розважальними та діловими функціями, дуже часто ігнорують історичну значущість промислових об'єктів та не враховують її в своїх проектах [6].

Необхідно визначити принципи регенерації промислових територій, а успішний закордонний досвід потрібно адаптувати для умов, що склалися в Україні. В процесі створення проекту регенерації промислової території проектувальник стикається з рядом проблем:

- Вибір правильного напрямку регенерації промзони, а саме нового функціонального призначення цієї території.
- Вирішення проблеми забруднення території промисловими відходами.
- Адаптація існуючого архітектурного середовища під нове функціональне призначення.
- Необхідність комплексного підходу регенерації промзон великих масштабів.
- Проведення нової інженерно-транспортної мережі, інфраструктури.
- Збереження архітектурно-художнього образу колишньої промзони.
- Проблема організації поетапної регенерації промзон.

Проект регенерації промзон дуже масштабний і не може бути вирішений без втручання держструктур. Ключовою проблемою є правильний вибір нового функціонального призначення промислової території, що потребує

регенерації, розглянемо фактори, які на це впливають:

- *Екологічний аспект.* Стан території, ступінь забрудненості ґрунтів, водних басейнів, чи є ця територія ареалом існування рідкісних представників флори і фауни, наявність рідкісних рослин тощо.

- *Історичний аспект.* Чи є на території пам'ятки архітектури, інші важливі історичні пам'ятки.

- *Будівельний аспект.* В якому стані знаходяться будівлі і споруди на промисловій території, чи піддаються вони реставрації або потребують зносу, яка площа території і т. і.

- *Економічний і політичний аспект.* Суттєву роль відіграє економічна і політична ситуація в країні, від цього залежить сумакоштів виділених на регенерацію території та переважні напрямки регенерації (країна в стані економічної кризи, війни, розквіту тощо)

- *Тимчасові чинники.* Проведення олімпіад, чемпіонатів в місті (Євро-2012), погодні умови (глобальні катаклізми), тощо

- *Містобудівна ситуація.* Важливе значення відіграє розташування території в місті, ступінь віддаленості від центру (чи це історичний центр, або периферія міста) і з якими об'єктами/зонами межує ця територія (див. табл. №1).

Таблиця №1. Пріоритетні напрямки регенерації промислової території в залежності від її містобудівного розташування.

№	Містобудівна ситуація	Історичний центр міста	Території міста прилеглі до основних магістралей	Території міста біля місто формуючих водних ареалів (набережна)	На периферії міста
	Нове функціональне призначення				
1	Торговельна		•		•
2	Розважальна		•		
3	Рекреаційна	•		•	
4	Культурна	•	•	•	
5	Ділова		•		
6	Виробнича				•
7	Історична	•			
8	Екологічна			•	•
9	Спортивна				•
10	Житлова	•		•	
11	Наукова				•
12	Освітня	•	•		

Регенерація промислових територій із зміною їх функціонального призначення означає повернення втраченої життєдіяльності частинам міста, запуск нового функціонуючого механізму і включення його у сформовану

містобудівну ситуацію, оживлення неживого, надання нового сенсу старим речам. Було визначено принципи регенерації промислових територій у зв'язку із зміною їх функціонального призначення:

- *Принцип доцільності*
- *Принцип екологічності*
- *Принцип раціональності*
- *Принцип комплексності*
- *Принцип гармонізації*
- *Принцип єдності та підпорядкованості*
- *Принцип багатофункціональності*
- *Принцип історичності*
- *Принцип новизни*

Принцип доцільності полягає в правильному визначенні нового функціонального призначення промзон і, власне, в доцільності регенерації території в обраному напрямку. Із розвитком міста його функціональні зони змінюють своє місце розташування, а архітектурні об'єкти залишаються і мають бути перепрофільовані під нову функціонально-планувальну структуру міста. Варто знайти відповідь на питання про доцільність регенерації промзони в тому чи іншому напрямку, доцільність залишати чи руйнувати оболонку старого виробничого комплексу.

Принцип екологічності полягає в дотриманні санітарно-гігієнічних і природо естетичних вимог до нового містобудівного простору. З точки зору архітектури це означає оптимальну орієнтацію фасадів, використання екологічних матеріалів, енергозберігаючих систем, зелених фасадів тощо[8].

Принцип раціональності означає вибір оптимального варіанту регенерації, із застосуванням мінімуму ресурсів та інвестицій для досягнення максимального ефекту. Цей принцип також означає максимальне використання залишків споруд промзони, з подальшим їх перепрофілюванням під нове функціональне призначення. Такий підхід дозволяє зекономити на новому будівництві, використовуючи існуючий каркас, за винятком тих ситуацій, коли нове будівництво обійдеться дешевше ніж реконструкція існуючої забудови.

Принцип комплексності полягає в необхідності комплексного вирішення проблеми промзон, адже мова іде про масштабний об'єкт в системі містобудування.

Принцип гармонізації міського середовища полягає в тому що регенерація частини міста, в даному випадку промзони, відновлює життєдіяльність міста в повному обсязі, створює гармонійне середовище існування для людини.

Принцип єдності та підпорядкованості означає відповідність частин і елементів архітектурного середовища згідно з задумом архітектора, гармонійне співвідношення пропорцій створює враження єдиного цілого. Промислова територія після регенерації не повинна виглядати окремим, штучно вживленим елементом, вона має стати частиною єдиного простору міського середовища. Головною рисою принципу єдності є неподільність композиції, що унеможливує сприйняття простору як суми декількох самостійних частин. В задумі архітектора повинна міститись конструктивна ідея, яка об'єднує всі елементи в єдине ціле. Виходячи із закономірностей візуального сприйняття повинен бути центр уваги – домінанта, що підпорядковуватиме собі всі інші деталі. Містобудівна ситуація диктує правила в кожному окремому випадку. Проект регенерації промзони може як підпорядковуватись загальному задуму архітектурного середовища навколо так і стати його домінантою[3].

Принцип багатофункціональності полягає в створенні багатофункціонального простору, що здатне вирішити численні вимоги і потреби людини. Сучасне місто шукає напрямки для свого розвитку і кожний не заповнений простір є надбанням і напрямком для розвитку. Так, промислова територія, що більше не функціонує, у зв'язку з нестачею земельних ресурсів, не може бути відведена лише для одного напрямку регенерації [7]. Новітні технології та грамотність архітектора дозволяють поєднати кардинально різні функції в одному просторі, це забезпечує економію території та задовольняє потреби людей.

Принцип історичності передбачає існування архітектури на протязі якогось періоду часу і цей факт повинен бути відображений в зовнішньому вигляді архітектурних споруд та просторі у вигляді історичних відбитків, нашарувань, створюючи таким чином міжчасове послання в майбутнє. Сюди також входить збереження пам'яток історії, архітектури тощо [5].

Принцип новизни вимагає від архітектора, як від творця пропонувати щось нове, до сьогодні невідоме, немає сенсу повторюватись в своїх рішеннях. Архітектор зобов'язаний розвиватися і розвивати свою справу, адже він не лише виконавець, не субпідрядна організація. Архітектор має створювати світові шедеври архітектури, або хоча б прагнути до цього, його задача полягає в естетичному відкритті світу, а шлях до цього через нестандартні нові підходи. Регенерація промзон не виключення, це лише нова задача, вершина для підкорення.

Список використаних джерел

1. Безродний П. П. «Архітектурні терміни: Короткий російсько-український тлумачний словник = Архитектурныетермины: Короткий русско-

- украинский толковый словарь/За ред. В. В. Савченка. – 2-ге вид., випр. і допов. – К.: Вища шк., 2008. – 263 с.: іл. – Рос., укр.
2. Болотова М.П., Лейкина Д.К., Рыгалов В.А. Благоустройство промышленных предприятий. - М.: Стройиздат, 1980. - 115 с.
 3. Ким Н. Н. Промышленная архитектура. – М.: Стройиздат, 1979.-176 с.
 4. Матвеев Е.С. Промышленные зоны городов. - М.: Стройиздат, 1985. – 213с.
 5. Прибега Л. В. Народное зодчество Украины. Охрана и реставрация. – К.: Будивельник, 1987.-100с.
 6. Супрунович Ю. О. Формування об'ємно-планувального рішення громадсько-торговельних комплексів на основі реновації промислових будівель / Ю. О. Супрунович // Сучасні проблеми архітектури та містобудування : наук.-техн. зб. / Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. - К. : КНУБА, 2006. - Вип. 16. - Бібліогр.: с. 352.
 7. Цайдлер Э. Многофункциональная архитектура. Пер. С англ. – М.: Стройиздат, 1988. – 151 с.
 8. Яковлевас-Матецкис К.М. Комплексное благоустройство промышленных предприятий. - Киев: Будивельник, 1980. - 284 с.

Аннотация

Аннотация: в статье описываются особенности регенерации промышленной территории в зависимости от ее нового функционального назначения, а именно: определены современные тенденции в выборе новой функции для промышленной территории, подлежащей регенерации, и факторы, влияющие на выбор нового функционального назначения промышленной территории. На основе анализа мирового опыта и исследования основных проблем, возникающих при регенерации промзон, были определены принципы регенерации промышленных территорий города в связи с изменением их функционального назначения. Также было рассмотрено регенерацию промзон, как часть инновационного развития города.

Ключевые слова: регенерация промышленной территории, принципы регенерации, промзона, архитектура.

Annotation

This article describes the features of the industrial area of regeneration, depending on its new functional purpose, namely to define contemporary trends in the choice of a new function for the industrial area to be regeneration, and the factors affecting the choice of a new functional purpose industrial area. On the basis of international experience and research of the main problems in the regeneration of industrial areas were defined principles of regeneration of industrial areas of the city due to the change of their functional purpose. It also reviewed the regeneration of industrial areas, as part of the innovative development of the city.

Key words: regeneration of the industrial area, the principles of recovery, industrial zone, architecture.