

УДК 711.435/.436(477)-043.436

к.т.н., доцент Дмитренко А. Ю.,

metr5555@ukr.net, ORCID: 0000-0003-4757-5218,

к.арх., доцент Кузьменко Т. Ю.,

tancho286@gmail.com, ORCID: 0000-0003-1749-1128

Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»

## РЕВІТАЛІЗАЦІЯ ПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ ТА ОБ'ЄКТІВ У ВЕЛИКИХ МІСТАХ УКРАЇНИ

*Узагальнено сучасний досвід використання виробничих територій у великих містах України, визначено основні проблеми та шляхи їх розв'язання. Розглянуто вплив розміру міста на функціональне наповнення ревіталізованої промислової забудови, визначено місце креативної економіки. Наведено сучасні підходи щодо реновації та ревіталізації виробничих територій поселень.*

*Ключові слова: реновація, ревіталізація, промислові території, креативна економіка, автентичність виробничих будівель, пам'ятки промислової спадщини.*

**Постановка проблеми.** Внаслідок економічних та соціально-політичних змін, через які пройшла Україна протягом останніх десятиліть, на сьогодні архітектори стикаються з однією з найскладніших містобудівних задач – з раціональним використанням землі. Стрімке зниження чисельності населення та масова міграція з сільської місцевості в міста в пошуках роботи призвели до вимирання малих населених пунктів і відповідно до зростання попиту на житло та громадську інфраструктуру в місті.

**Актуальність теми** обумовлена наявністю потреби у вільних територіях на теренах сучасних поселень, а занепад значної частини промислових будівель та територій часто призводить до розпорошення міської тканини та виникненню відповідних пустот у забудові. Тому узагальнення закордонного та вітчизняного досвіду ревіталізації промислових територій та трансформації виробничих об'єктів дозволить виробити методичні підходи до вирішення відповідних проектних задач реального та навчального проектування.

**Огляд останніх досліджень і публікацій.** Реновацію житлових територій масової забудови 70-80-хрр.ст. досліджено Безлюбченко Є.С. [1]; вплив розвитку промислово-виробничого комплексу на територіально-планувальну організацію міста розглянули Бірюк С.П. [2], Доненко В.І., Щербина Л.В., Штода О.І.[4], Лещенко Н.А. [7]; досліджували реновацію промислових об'єктів і територій історичної та архітектурної спадщини займалися Габрель

М.М.[3], Мержієвська Н.Ю., Глатман Н.М., Осиченко Г.О.[9]; військової архітектурної спадщини – Сергіюк І.М. [12]; реабілітацією промислових територій в транскордонних регіонах – Панкеева А.М.[10], Заїченко А.В.; розвитку арт-кластерів на місці промислових об'єктів присвятили роботи Ю. Кобилярчик, Д. Кужнеш-Крупа, К. Папржица [5].

**Мета статті.** Узагальнення закордонного та вітчизняного досвіду ревіталізації промислових територій та трансформації виробничих об'єктів та вироблення підходів до їх проектних вирішень.

**Виклад основного матеріалу.** Можливість зведення нових об'єктів у містах безпосередньо залежить від кількості вільних майданчиків під забудову. За час свого існування більшість міст України вже вичерпали всі невикористані території, за винятком малої частки земельних ресурсів, відведених під житлове будівництво чи сільськогосподарські виробничі потреби [13].

Неконтрольоване розширення міста з метою задоволення потреб мігруючого населення призводить до функціонального спустошення центральних районів, лишаючи поза увагою такі резервні території як покинуті будівлі, стоянки, гаражні кооперативи, пустирі, старі залізничні депо, недіючі промислові підприємства, військові бази, зони під надземними магістралями. Вони поглинають матеріальні та нематеріальні ресурси міста, його енергію. Зазвичай покинуті території сприймаються людьми як вороже, непривітне середовище.

Поява та збільшення кількості таких пустот зумовлені низкою економічних, демографічних, соціальних, політичних та екологічних причин. Кризова ситуація за відсутності перспективних можливостей розширення міста в його центральних районах, спричинена високою вартістю забудови або реконструкції ділянок, складним рельєфом, існуючими планувальними обмеженнями у свою чергу змушує забудовників зводити нові будівлі на периферії.

Проте вони мають потенціал перетворитися на центри міського розвитку та задовольнити потребу міста в нових функціях або забудові. Для досягнення цієї мети трансформація промислових територій має фокусуватися на створенні безпечного, привабливого для людей середовища, обумовленого інтересами місцевих громад. Багатофункціональність проектів реновації є запорукою їхнього успіху як серед цільової аудиторії – населення, так і серед професіоналів, що прагнуть вирішити питання пасивних територій. Вона може бути забезпечена через створення громадського простору, що здатний легко адаптуватися під найбільш актуальні задачі або за допомогою будівництва багатофункціональних комплексів, які поєднують у собі житлову, обслуговуючу, рекреаційну функції, ефективно підвищуючи цінність ділянки.

Такі місця та об'єкти на їх території можуть стати центрами тяжіння для населення, де хочеться проводити вільний час і повертатися знову, шукаючи нових позитивних вражень.

Серед шляхів ревіталізації, на думку розробників, одну з провідних позицій займає розвиток т.зв. «креативної економіки». Креативна економіка – це сукупність людей та бізнесів, які створюють культурні, мистецькі, інноваційні продукти та послуги, а також простори, де творці можуть представляти свої роботи, обмінюватися ідеями, спільно працювати над проектами. У законодавстві України (Закон України «Про культуру») зокрема визначено поняття «креативних індустрій» як видів економічної діяльності, метою яких є створення доданої вартості і робочих місць через культурне (мистецьке) та/або креативне вираження, а їх продукти і послуги є результатом індивідуальної творчості.

Як показує аналіз українського досвіду ревіталізації промислових територій, функціональне наповнення промислової забудови, що зазнала скорочення або перестала виконувати свої прямі функції, значною мірою залежить від розмірів міста. В умовах загальної деіндустріалізації України ревіталізація промислових територій шляхом розвитку т.зв. «креативної індустрії» відбувається поки що в найзначніших містах, таких як Київ, Одеса, або ж Львів. У великих містах (Полтава, Суми) з населенням від 250 до 500 тис. осіб життєздатними виявляються переважно проекти ревіталізації, що передбачають пристосування об'єкта під торговельну (торговельно-розважальну) функцію ТРЦ «Екватор» в м. Полтава у будівлях колишнього заводу «Полтавамаш», податкова інспекція у будівлях колишнього заводу «Електромотор» тощо).

Згідно з класифікацією ДБН Б.2.2-12:2019 в Україні до великих міст відносяться міста з населенням від 250 до 500 тисяч осіб. Таких міст в Україні зараз нараховується 15: Миколаїв (489146), Маріуполь (444493), Луганськ (406429), Вінниця (371855), Макіївка (344793), Севастополь (344853), Сімферополь (338319), Херсон (291428), Полтава (289544), Чернігів (289399), Черкаси (277944), Хмельницький (268455), Житомир (266936), Чернівці (265682), Суми (264483). Також можуть бути розглянуті спільно з ними 7 міст, що формально відносяться до середніх, але близькі за чисельністю населення, а 4 з них є обласними центрами: Рівне (246574), Горлівка (245724), Івано-Франківськ (235355), Кам'янське (235066), Кропивницький (228630), Кременчук (221251), Тернопіль (218653).

Спільною для цих міст є проблема використання промислових територій, які зараз частково або повністю не використовуються за призначенням. Якщо у найзначніших містах відчувається дефіцит вільних територій, є достатня

кількість забудовників і досить широкий спектр функцій, під які можна перепрофілювати промислові зони, то у великих містах (які складають переважну більшість обласних центрів), потреба у вільних територіях менша, менше потенційних забудовників та вужчий спектр можливих нових функцій.

Є два шляхи використання колишніх промислових територій, які, як правило, займають значну площу і складаються з цілого комплексу споруд. Перший варіант передбачає повне розчищення ділянки під нове будівництво. Другий варіант передбачає часткове збереження існуючої промислової забудови, особливо якщо вона внесена до пам'яткоохоронного реєстру, з її перепрофілюванням.

Концепції розвитку міст України (серед них такі великі міста як Чернівці, Вінниця, Житомир, Полтава), розроблені в рамках міжнародного проекту «Інтегрований розвиток міст в Україні» (за фінансової підтримки урядів Федеративної Республіки Німеччина та Швейцарської Конфедерації) також розглядають ревіталізацію промислових територій як одне з першочергових завдань розвитку міст.

Можна виділити два основних види ревіталізації промислових територій і окремих підприємств – з повною зміною функції або з частковим збереженням виробничих функцій. Обидва варіанти можуть реалізовуватись з використанням лише території, коли існуючі будівлі повністю зносяться (ТРЦ «Мануфактура» в м. Суми на місці підприємства легкої промисловості (рис. 1) або ж ТРЦ «Київ» у м. Полтава на частині ділянки турбомеханічного заводу (рис.2), який продовжує функціонувати), або ж з використанням існуючих будівель («ТРЦ «Екватор» в м. Полтаві, розміщений в колишніх цехах заводу «Полтавамаш»). Якщо існуюча функція промислового підприємства частково зберігається, під інші функції можуть повністю або частково використовуватись виробничі будівлі (швейна фабрика «Ворскла» у м. Полтава) або ж адміністративно-побутові (створення фітнес-клубу на базі адміністративно-побутових будівель заводу «Лтава» у м. Полтаві).

Популярним шляхом ревіталізації промислових територій є розміщення на них житлової забудови (розроблені детальні плани територій колишнього заводу «Знамено», території поблизу цегляного заводу в м. Полтава).

Порівняння теоретичних розробок і практики показує, що більшість способів ревіталізації промислових територій, запропонованих для великих міст України, наразі реалізуються лише в кількох найзначніших містах. Також спосіб пристосування існуючих будівель під іншу функцію на практиці значно менше розповсюджений, ніж повне знесення існуючих будівель і використання під іншу функцію лише території, а не будівель.



Рис.1. ТРЦ «Мануфактура» в м. Суми на місці підприємства легкої промисловості (існуючі будівлі повністю знесено)



Рис. 2. ТРЦ «Київ» у м. Полтава на частині ділянки турбомеханічного заводу, який продовжує функціонувати

**Висновки.** Стан наукових досліджень промислових територій та об'єктів у великих містах України потребує досліджень та узагальнення сучасного досвіду, особливо на деградованих територіях. Порівняння теоретичних розробок і практики показує, що більшість способів ревіталізації промислових територій, запропонованих для великих міст України, наразі реалізуються лише в кількох найзначніших містах. Також спосіб пристосування існуючих будівель під іншу функцію на практиці значно менше розповсюджений, ніж повне знесення існуючих будівель і використання під іншу функцію лише території, а не будівель.

Основні причини, що гальмують процес ревіталізації промислових територій у великих містах України – недостатня кількість крупних інвесторів і економічна привабливість альтернативних ділянок для забудови (що, в свою чергу, пов'язано з низьким рівнем ділової активності, в тому числі у сфері будівництва).

### Література

1. Безлюбченко, Е.С. Реновация жилых территорий массовой застройки 70-80 годов XX века / Е.С. Безлюбченко, М.А. Черевань // Матеріали Всеукраїнської науково-технічної конференції «Сучасні тенденції розвитку архітектури і містобудування». – 2017. – С. 13–14. – Режим доступу: [https://eprints.kname.edu.ua/50536/1/ilovepdf\\_com-13-14.pdf](https://eprints.kname.edu.ua/50536/1/ilovepdf_com-13-14.pdf).
2. Бірюк С.П. Вплив розвитку промислово-виробничого комплексу на територіально-планувальну організацію міста (на прикладі м. Києва) / С.П. Бірюк // Містобудування та територіальне планування. – 2013. – Вип. 48. – С. 52–56.
3. Габрель М.М. Вплив промислової спадщини на атрактивність Львова та його приміської зони / М.М. Габрель // Містобудування та територіальне планування. – 2011. – Вип. 39. – С. 77–83.
4. Доненко В.И. Ревитализация промышленных и техногенно нагруженных территорий городской застройки / В.И. Доненко, Л.В. Щербина, О.И. Штода // Містобудування та територіальне планування. – 2013. – № 47. – С. 195–199.
5. Kobylarczyk J. Art-klaster jako wynik działań rewitalizacyjnych w przestrzeni miejskiej / J. Kobylarczyk, D. Kuśnierz-Krupa, K. Paprzyca // Містобудування та територіальне планування. – 2018. – № 68. – С. 236–246.
6. Король Є. Промислові території як резерв функціонально-планувального розвитку центральної частини м. Львова / Є. Король, Т. Мазур // Містобудування та територіальне планування. – 2011. – № 39. – С. 164–179.

7. Лещенко Н.А. Об'єкти-перформанси в моделі ревалоризації історичних центрів малих міст / Н.А. Лещенко // Містобудування та територіальне планування. – 2018. – Вип. 66. – С. 365–369.

8. Осипов А.Ф. Ревіталізація населених мест / А.Ф. Осипов, А. А. Осипова // Містобудування та територіальне планування. – 2015. – Вип. 58. – С. 365 – 371.

9. Осиченко Г.О. Щодо питання реконструкції історичних промислових об'єктів / Г.О. Осиченко // Архітектурний вісник КНУБА. – 2019. – № 17–18. – С. 182–193.

10. Панкеева А.М. Особливості реабілітації промислових територій в транскордонних регіонах / А.М. Панкеева // Матер. Междунар. науч.-практ. конф. «Проблемы архитектуры и градостроительства на трансграничных территориях», – Харьков, 14 – 15 декабря 2011 г. – Харьк. Нац. Акад гор. Хоз-ва. – Х.: ХНАГХ, 2011. – С. 16–18.

11. Сервіс демографічної статистики «Worldometers». Режим доступу: <https://www.worldometers.info/world-population/ukraine-population/>.

12. Сергіюк І.М. Принципи реновації військової архітектурної спадщини: український та закордонний досвід / І.М. Сергіюк // Матеріали Всеукраїнської науково-технічної конференції «Сучасні тенденції розвитку архітектури і містобудування». – 2017. – С. 158–159. – Режим доступу: [https://eprints.kname.edu.ua/50717/1/ilovepdf\\_com-158-159.pdf](https://eprints.kname.edu.ua/50717/1/ilovepdf_com-158-159.pdf).

13. Чемакіна О.В. Шляхи підвищення ефективності використання міських територій / О.В. Чемакіна, Ю.О. Бондар // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Вип. 16. – К., КНУБА, 2006. – С. 230–237.

к.т.н., доцент Дмитренко А. Ю., к.арх., доцент Кузьменко Т. Ю.,  
Национальный университет «Полтавская политехника имени Юрия Кондратюка»

## **РЕВИТАЛИЗАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ В БОЛЬШИХ ГОРОДАХ УКРАИНЫ**

В статье обобщено современный опыт использования производственных территорий в больших городах Украины, выявлены основные проблемы и пути их разрешения. Рассмотрено влияние величины города на функциональное наполнение ревитализованной промышленной застройки, определено место креативной экономики. Приведены современные подходы к реновации и ревитализации промышленных территорий поселений.

Ключевые слова: реновация, ревитализация, промышленные территории, креативная экономика, аутентичность производственных зданий, памятники промышленного наследия.

PhD, Associate Professor A. Dmytrenko,  
PhD, Associate Professor T. Kuzmenko  
National University “Yuri Kondratyuk Poltava Polytechnic”

## **REVITALIZATION OF INDUSTRIAL TERRITORIES AND OBJECTS IN LARGE CITIES OF UKRAINE**

The article summarizes the current experience of using industrial territories in major of Ukraine, identifies the main problems and ways to solve them. The influence of the size of the city on the functional filling of the revitalized industrial building is considered, the place of the creative is determined. The modern approaches to renovation and revitalization of industrial territories of settlements are given. The urgency of the topic is due to the need for free territories in the territory of modern settlements, and the decline of a large part of industrial buildings and territories often leads to the dispersion of urban fabric and the emergence of appropriate voids in construction. Therefore, the generalization of foreign and domestic experience in the revitalization of industrial territories and transformation of production facilities will to develop methodological approaches to solving the relevant design problems of real and education design.

There are two ways of using the former industrial territories, which usually occupy a large area and consist of a whole complex of structures. The first option involves the complete clearing of the site for new construction. The second option involves the partial preservation of the existing industrial development, especially if it is entered in the security register, with its re-profile.

Key words: renovation, revitalization, industrial areas, creative economy, authenticity of industrial buildings, monuments of industrial heritage.

### **REFERENCES**

1. Bezliubchenko, Ye.S. Renovatsia zhilykh territorii massovoi zastroiki 70 – 80 godov XX veka / Ye.S. Bezliubchenko, M.A. Cherevan // Materialy Vseukrainskoi naukovo-tekhnichnoi konferentsii “Suchasni tendentsii rozvytku arkhitektury I mistobuduvannia”. – 2017. – p. 13–14. – Access mode: [https://eprints.kname.edu.ua/50536/1/ilovepdf\\_com-13-14.pdf](https://eprints.kname.edu.ua/50536/1/ilovepdf_com-13-14.pdf).



2. Biriuk S.P. Vplyv rozvytku promyslovo-vyrobnychoho kompleksu na terytorialno-planuvalnu orhanizatsiiu mista (na prykladi m, Kyieva) / S.P. Biriuk // *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*. – 2013. – No 48. – P. 52–56.
3. Habrel M.M. Vplyv promyslovoi spadshchyny na atraktyvnist Lvova ta yoho prymiskoi zony / M.M. Habrel // *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*. – 2011. – No 39. – P. 77–83.
4. Donenko V.I. Revitalizatsia promyshlennykh i teknohenno nagruuzhennykh territorii gorodskoi zastroiki / V.I. Donenko, L.V. Shcherbina, O.I. Shtoda // *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*. – 2013. – No 47. – P. 195–199.
5. Kobylarczyk J. Art-klaster jako wynik działań rewitalizacyjnych w przestrzeni miejskiej / J. Kobylarczyk, D. Kuśnierz-Krupa, K. Paprzyca // *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*. – 2018. – No 68. – P. 236–246.
6. Korol Ye. Promyslovi terytorii yak rezerv funksiionalno-planuvalnoho rozvytku tsentralnoii chastyny m. Lvova / Ye. Korol, T. Mazur // *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*. – 2011. – No 39. – P. 164–179.
7. Leshchenko N.A. Obiekty-perfomansy v modeli revaloryzatsii istorychnykh tsentriv malykh mist / N.A. Leshchenko // *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*. – 2018. – No 66. – P. 365–369.
8. Osipov A.F. Revitalizatsia naselennykh mest / A.F. Osipov, A.A. Osipova // *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*. – 2015. – No 58. – P. 365–371.
9. Osychenko H.O. Shchodo pytannia rekonstruktsii istorychnykh promyslovykh ob'ektiv / H.O. Osychenko // *Arkhitekturnyi visnyk KNUBA*. – 2019. – No 17 – 18. – P. 182–193.
10. Pankeieva A.M. Osoblyvosti reabilitatsii promyslovykh terytorii v transkordonnykh rehionakh / A.M. Pankeieva // *Mater. Mezhdunar. Nauch.-prakt. konf. “Problemy arkhitektury I gradostroitelstva na transgranichnykh terrioiriakh”* – Kharkov, 14 – 15 dekabria 2011 g. – Khark. Nats. Akad. gor. Khoz-va. – Kh. : KhNAGKh, 2011. – P. 16–18.
11. Servis demohrafichnoii statystyky “Worldometers”. – Access mode: <https://www.worldometers.info/world-population/ukraine-population/>.
12. Serhiiuk I.M. Pryntsypy renovatsii viiskovoi arkhitekturnoi spadshchyny: ukrainskyi ta zarubizhnyi dosvid / I.M. Serhiiuk / *Materialy Vseukrainskoi naukovo-tekhnicnoi konferentsii “Suchasni tendentsii rozvytku arkhitektury ta mistobuduvannia”*. – 2017. – P. 158–159. – Access mode: [https://eprints.kname.edu.ua/50717/1/ilovepdf\\_com-158-159.pdf](https://eprints.kname.edu.ua/50717/1/ilovepdf_com-158-159.pdf).
13. Chemakina O.V. Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti vykorystannia miskykh terytorii / O.V. Chemakina, Yu.O. Bondar // *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia*. No 16. – K., KNUBA, 2006. – P. 230 – 237.