

## ПРИНЦИПИ РЕВІТАЛІЗАЦІЇ ПОСТПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ

Вінницький національний технічний університет

### **Анотація**

*У статті розглядаються питання, пов'язані з ревіталізацією постпромислових територій. Особлива увага зосереджується на проблемах, що виникають в індустріалізованих районах, а також на необхідності та перспективах ревіталізації таких територій. Виявлені переваги та недоліки ревіталізації промислових територій.*

**Ключові слова:** ревіталізація, постпромислові території, розвиток міст.

### **Abstract**

*The article discusses issues related to the revitalization of post-industrial areas. Particular attention is focused on the problems that arise in industrialized areas, as well as on the need and prospects for revitalization of such territories. The advantages and disadvantages of revitalization of industrial areas are identified.*

**Keywords:** revitalization, post-industrial areas, urban development.

### **Вступ**

Процес перебудови економіки України після розпаду Радянського Союзу супроводжувався численними викликами, і одним із них були проблеми міст, які за радянських часів були індустріалізованими, але з часом стали стикатись з рядом негативних наслідків.

Просторовий розвиток міст у радянський період, спрямований на промислове будівництво, не завжди враховував фактори сталого розвитку та збереження навколишнього середовища [1-3]. Це призвело до неупорядкованості та низької якості міського середовища, неврахування інфраструктурних та транспортних проблем, а також зростання екологічних ризиків.

У зв'язку з цим поняття ревіталізації стало ключовим у контексті відновлення промислових районів міст. Ревіталізація передбачає відновлення життєздатності цих районів через раціональне використання ресурсів та зусиль [4-6].

Мета роботи полягає в аналізі викликів, які виникли у містах України внаслідок недоліків у просторовому розвитку та недбалості до сталого розвитку під час радянського періоду. Особлива увага зосереджується на проблемах, що виникають в індустріалізованих районах, а також на необхідності та перспективах ревіталізації таких територій. Завданням є виявлення шляхів відновлення життєздатності промислових районів міст за допомогою раціонального використання ресурсів та активізації зусиль у цьому напрямку.

Завданнями досліджень передбачається:

1. Аналіз доступності та потенціалу промислових територій для ревіталізації в містах України.
2. Вивчення можливостей перетворення промислових зон на центри міського розвитку та інновацій.
3. Аналіз існуючих проєктів в Україні з ревіталізації промислових територій.

### **Результати дослідження**

Можливість зведення нових об'єктів у містах безпосередньо залежить від наявності вільних майданчиків під забудову. Більшість міст України вже вичерпали всі невикористані території, за винятком малої частки земельних ресурсів, призначених для житлового будівництва чи сільськогосподарських виробничих потреб.

Проте, по всій Україні існує значна кількість промислових територій, які мають потенціал для перетворення у центри міського розвитку та задоволення потреб міста у нових функціях або забудові. Для досягнення цієї мети трансформація промислових територій повинна фокусуватися на створенні безпечного та привабливого для людей середовища, враховуючи інтереси місцевих громад.

Багатофункціональність проектів реновації є ключем до їхнього успіху, задовольняючи потреби як населення, так і професіоналів, які прагнуть вирішити питання пасивних територій. Це може бути досягнуто за допомогою створення громадського простору, який легко адаптується під найбільш актуальні задачі, або будівництвом багатофункціональних комплексів, які поєднують у собі житлові, обслуговуючі та рекреаційні функції, ефективно підвищуючи цінність ділянки.

Шляхом адаптації та трансформації ці промислові території можуть перетворитися на центри творчості, інновацій та культурного життя, що сприятиме зростанню економіки і підвищенню якості життя мешканців. Цей процес може включати розвиток мистецьких кварталів, технопарків, творчих індустрій, ресторанних комплексів, а також місць для культурних та розважальних заходів. Використання промислових територій для культурного та творчого розвитку може стати ключовим фактором в успішній ревіталізації міст, сприяючи їхньому новому економічному та соціокультурному розвитку.

Такі місця та об'єкти можуть стати центрами тяжіння для населення, де приємно проводити вільний час та повертатися знову, шукаючи нових позитивних вражень [7-9].

Також, останнім часом в сучасній світовій практиці значна увага приділяється процесу ревіталізації промислових ландшафтів. Території промислових підприємств є ключовими у підвищенні креативності міського середовища через впровадження інноваційних дизайнерських рішень. Важливо також розглядати можливі шляхи вирішення проблем, які виникають внаслідок припинення діяльності деяких промислових територій [10-12]. Такий підхід дозволить використовувати потенціал цих територій для стимулювання інновацій та розвитку нових напрямків у міському середовищі. При цьому, необхідно враховувати важливі аспекти збереження спадщини промисловості та створення умов для сталого розвитку міст.

Існують два підходи до використання колишніх промислових територій, які зазвичай охоплюють велику площу та складаються з комплексу будівель. Перший варіант полягає в повному розчищенні ділянки для будівництва нових об'єктів. Другий варіант передбачає часткове збереження існуючої промислової забудови, особливо якщо вона має історичну або культурну цінність і внесена до пам'яткоохоронного реєстру. В цьому випадку проводиться перепрофілювання території з метою використання її для нових цілей, які можуть включати житлові, комерційні, розважальні або культурні простори.

Популярним шляхом ревіталізації промислових територій є розміщення на них житлової забудови, а також інфраструктури, яка включає в себе парки, сквери, спортивні майданчики, магазини, ресторани та інші комерційні та розважальні заклади [13-15]. Це створює нові житлові та рекреаційні простори у міському середовищі, що приваблює мешканців та підвищує інтерес до даної території. Такий підхід сприяє відновленню та розвитку колишніх промислових зон, роблячи їх більш привабливими для проживання та розваг.

Ревіталізація колишнього Київського мотоциклетного заводу у формі Unit City в Києві відображає успішний приклад відродження промислової території. Розпочавши свою роботу у 2017 році, Unit City став першим інноваційним парком в Україні, призначеним для розвитку бізнесу в сфері ІТ-технологій та креативних індустрій [16].



Рисунок 1 – Unit City, м. Київ

Арт-завод "Механіка. Інакша земля" у місті Харкові є прикладом успішної ревіталізації і відродження історичних промислових зон. Завдяки перетворенню цехів колишнього паровозобудівного заводу у культурно-творчий простір, місто змогло відновити та оживити ці значущі для своєї історії території. Арт-завод став не лише місцем для творчості та культурних подій, але й платформою для взаємодії між різними соціокультурними групами та розвитку культурної сцени міста. [17].

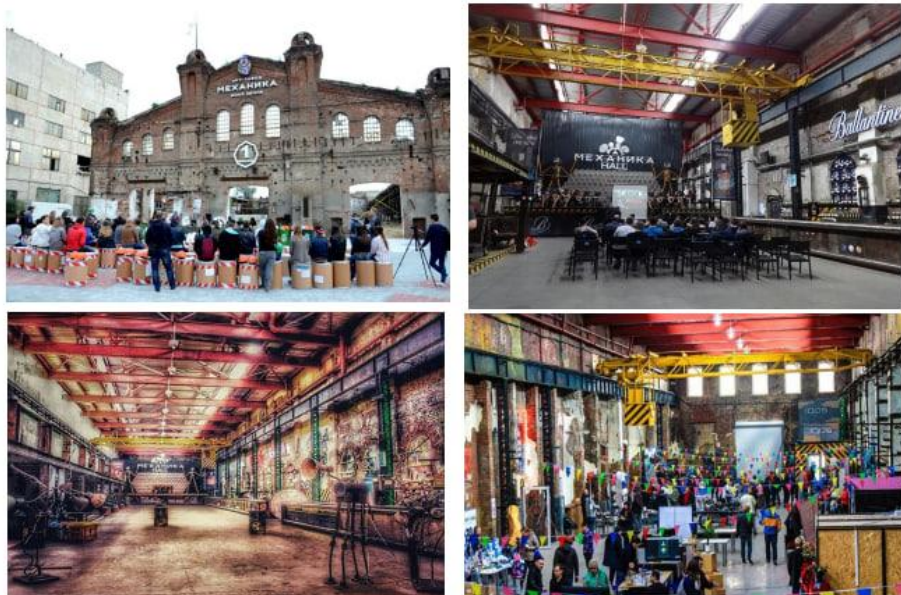


Рисунок 3 – Арт-завод «Механіка. Інакша земля», м. Харків [17].

Серед об'єктів культурно-мистецького призначення розглянемо «Артзавод «Платформа» на території колишнього шовкового комбінату (рік побудови – 1947). У 90-х роках ХХ століття підприємство фактично припинило своє існування. У 2001 році один із цехів комбінату перетворили на торговельний комплекс «Даринок», а в 2014 році тут заснували «Арт-завод «Платформа». У 2014 році поблизу метро «Лісова» провели перший фестиваль вуличної їжі. Крім популярних фестивалів «Вулична їжа» та «Білі ночі» на «Платформі» проводять інші культурні та благодійні заходи. У майбутньому планується, що колишній шовковий комбінат перетвориться на сучасний багатофункціональний кластер, який буде служити як місце для культурних подій, розваг, торгівлі та інших соціокультурних ініціатив. Це свідчить про успішну адаптацію і перетворення промислової території на користь місцевої спільноти та розвитку культурного середовища міста».



Рисунок 3 – Арт-завод «Платформа», Київ [17].

Серед найпоказовіших офісних проєктів варто назвати бізнес-містечко «Форум», офісний центр «Ренесанс», торгово-офісний центр 112 «Ластівка» (зараз «Іллінський») на Подолі (колишня фабрика одягу «Ластівка»):.



а



б

Рисунок 4– Приклади створення комерційної нерухомості на основі колишніх об'єктів промисловості, м. Київ: а – бізнес-містечко «Форум» по вул. Пимоненка (колишня взуттєва фабрика); б – бізнес-центр «Ренесанс» (колишня книжкова фабрика) [17].

Переваги ревіталізації промислових територій:

1. Стимулювання економічного розвитку: Ревіталізація промислових територій може привести до зростання інвестицій та створення нових робочих місць у місті. Нові підприємства та інфраструктура приваблюють бізнес та сприяють розвитку місцевої економіки.

2. Підвищення цінності землі: Після ревіталізації вартість нерухомості на промислових територіях може значно зрости, що приносить користь власникам та розвиває місцеві фінансові ресурси

3. Створення нових просторів для життя та розваг: Ревіталізація дозволяє перетворити заброшені або непотрібні промислові майданчики на житлові, комерційні та рекреаційні зони, поліпшуючи якість життя мешканців міста.

4. Збереження культурної спадщини: Деякі промислові території мають історичне значення, і їх ревіталізація дозволяє зберегти цю спадщину та надати їй нове життя.

Недоліки ревіталізації промислових територій:

1. Високі витрати: Ревіталізація може бути дорогим процесом, особливо якщо потрібно виконувати великі обсяги реконструкції та санації.

2. Соціальні проблеми: Ревіталізація може призвести до розселення мешканців, які вже проживають на території, що підлягає реконструкції, що викликає соціальні напруження та конфлікти.

3. Екологічні проблеми: Деякі промислові території можуть бути забрудненими, що ускладнює їхню ревіталізацію та може створювати загрози для здоров'я мешканців.

4. Втрата ідентичності: У деяких випадках ревіталізація може призвести до втрати історичної або культурної ідентичності промислової зони, що може бути невтішним для місцевих громад.

Існує баланс між цими перевагами та недоліками, і успішні проекти ревіталізації враховують цей баланс, спираючись на ретельне планування та врахування потреб місцевої спільноти.

### Висновок

У зв'язку з обмеженістю вільних територій для будівництва в містах України, промислові зони стають ключовим ресурсом для створення нових центрів міського розвитку. Сконцентрування уваги на відновленні та модернізації цих територій і їх перетворення у багатофункціональні простори сприятиме економічному розвитку, створенню привабливих для мешканців середовищ та підвищенню якості життя. Розвиток культурно-творчих зон, технопарків, мистецьких кварталів та інноваційних центрів може відкрити нову еру у розвитку українських міст, залучаючи як місцеву громаду, так і інвесторів до активної участі у створенні сучасного та привабливого міського середовища.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Ковальський В. П. Архітектурно-планувальні аспекти модернізації промислових об'єктів у сформованому міському середовищі [Текст] / В. П. Ковальський, Р. В. Варчук // Збірник матеріалів

- Міжнародної науково-технічної конференції "Інноваційні технології в будівництві (2018)", 13-15 листопада 2018 р. – Вінниця : ВНТУ, 2018. – С. 207-208.
2. Ковальський В. П. Дизайн міського середовища [Текст] / В. П. Ковальський, М. О. Постолатій, І. М. Вознюк // Стратегія розвитку міст: молодь і майбутнє (інноваційний ліфт) : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (15-16 квітня 2020 року). – Харків : Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, 2020. – С. 317-322.
  3. Kalafat, K., L. Vakhitova, and V. Drizhd. "Technical research and development." International Science Group. – Boston : Primedia eLaunch, 616 p. (2021).
  4. Трофименко К. О. Ревіталізація індустріальних об'єктів [Електронний ресурс] / К. О. Трофименко, В. П. Ковальський, І. М. Вознюк // Матеріали Всеукраїнської науково-во-практичної інтернет-конференції «Молодь в науці: дослідження, проблеми, перспективи (МН-2020)», м. Вінниця. – 2020. – Режим доступу : <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/mn/mn2020/paper/viewFile/8660/7247>
  5. О.А. Сич. Теоретичні підходи до ревіталізації постпромислових територій /О.А. Сич // Львівський національний університет імені Івана Франка, Львів, Україна
  6. Куртак А. І. Ревіталізація заводу тракторних агрегатів [Електронний ресурс] / А. І. Куртак, В. П. Ковальський // Матеріали XLVII науково-технічної конференції підрозділів ВНТУ, Вінниця, 21-23 березня 2018 р. - Електрон. текст. дані. - 2018. - Режим доступу : <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2018/paper/view/5017>.
  7. Варчук Р. В. Модернізація роботи культурно-побутових закладів у ході джен-трифікації міста [Електронний ресурс] / Р. В. Варчук, В. П. Ковальський // Тези доповідей Всеукраїнської науково-практичної Інтернет-конференції студентів, аспірантів та молодих науковців «Молодь в науці: дослідження, проблеми, перспективи» (МН-2019), м. Вінниця, 11-30 травня 2019 р. – 2019. – Режим доступу: <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/mn/mn2019/paper/view/6495>.
  8. Dmytrenko, A., & Kuzmenko, T. (2020). Ревіталізація промислових територій та об'єктів у великих містах України. Містобудування та територіальне планування, (72), 70–78.
  9. Варчук Р. В. Модернізація роботи культурно-побутових закладів у ході джентрифікації міста [Електронний ресурс] / Р. В. Варчук, В. П. Ковальський // Тези доповідей Всеукраїнської науково-практичної Інтернет-конференції студентів, аспірантів та молодих науковців «Молодь в науці: дослідження, проблеми, перспективи» (МН-2019), м. Вінниця, 11-30 травня 2019 р. – 2019. – Режим доступу: <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/mn/mn2019/paper/view/6495>.
  10. New Technologies for Energy Saving im Building [Електронний ресурс] - <http://surl.li/ncgvq>
  11. Абрамович В. С. Дослідження актуальності ревіталізації в Україні [Текст] / В. С. Абрамович, наук. кер. В. П. Ковальський // Матеріали XIII Всеукраїнської студентської науково-технічної конференції «Сталий розвиток міст» (85-ї студентської науково-технічної конференції ХНУМГ ім. О. М. Бекетова). – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020. – Ч. 1. – С. 348-349.
  12. Ковальський В. П. Вплив ревіталізації на розвиток міста [Електронний ресурс] / В. П. Ковальський, Д. Г. Рапава // Матеріали XLVII науково-технічної конференції підрозділів ВНТУ, Вінниця, 21-23 березня 2018 р. - Електрон. текст. дані. - 2018. - Режим доступу : <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2018/paper/view/5047>.
  13. Абрамович В. С. Фактори, що впливають на вибір напрямку ревіталізації міських об'єктів [Текст] / В. С. Абрамович, В. П. Ковальський // Матеріали IV міжнар. наук.-прак. конф., м. Івано-Франківськ, 1–3 квіт. 2020 р. – Івано-Франківськ : ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника», 2020. – Т. 1. – С. 164-165.
  14. Трофименко К. О. Ревіталізація індустріальних об'єктів [Електронний ресурс] / К.О. Трофименко, В. П. Ковальський, І. М. Вознюк // Тези доповідей Всеукраїнської науково-практичної Інтернет-конференції студентів, аспірантів та молодих науковців «Молодь в науці: дослідження, проблеми, перспективи» (МН-2020), м. Вінниця, 18-29 травня 2020 р. – Електрон. текст. дані. – 2020. – Режим доступу: <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/mn/mn2020/paper/view/8660>.
  15. Погосян С. К. Актуальні методи формування урбанізованого архітектурно-містобудівного середовища [Електронний ресурс] / С. К. Погосян, М. М. Марчук, В. П. Ковальський // Матеріали LII науково-технічної конференції підрозділів ВНТУ, Вінниця, 21-23 червня 2023 р. – Електрон. текст. дані. – 2023. – Режим доступу: <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2023/paper/view/17598>.

16. Тобілевич Г.М. Ревіталізація промислових ландшафтів як складова сучасного мистецтва- 2019

17. Реневації промислової забудови та її адаптація до сучасного міського середовища : монографія / [Ю. І. Гайко, Є. Ю. Гнатченко, О. В. Завальний, Е. А. Шишкін; за заг. ред. Ю. І. Гайка, Е. А. Шишкіна]; Харків. нац.ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2021. – 353 с.

**Ященко Микита Ігорович** – студент групи БМ-23мс, Факультет будівництва, цивільної та екологічної інженерії, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: [nikitayashchenko20@gmail.com](mailto:nikitayashchenko20@gmail.com)

**Ковальський Віктор Павлович** — к.т.н., доцент кафедри будівництва, міського господарства і архітектури Вінницький національний технічний університет, e-mail: [kovalskiy.vk.vntu.edu@gmail.com](mailto:kovalskiy.vk.vntu.edu@gmail.com)

**Yashchenko Mykyta**– student of BM-23ms, Faculty for Civil Engineering, Thermal Power Engineering and GasSupply, Vinnytsya national

**Kovalskiy Victor P.** – Candidate of Technical Sciences, Associate Professor of the Department of Construction, Municipal Economy and Architecture Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: [kovalskiy.vk.vntu.edu@gmail.com](mailto:kovalskiy.vk.vntu.edu@gmail.com)