

А. С. Субін-Кожевнікова
А. С. Голосенко
Д. А. Білоус

ПРОБЛЕМИ АДАПТАЦІЇ ПРОМИСЛОВИХ БУДІВЕЛЬ ПІД НОВІ ФУНКЦІЇ (ГОТЕЛІ)

Вінницький національний технічний університет

Відповідно до соціально-економічних процесів, що передували переосмисленню міських просторів, пов'язаних з формуванням постіндустріального суспільства, у структурі сучасних міст сформувалися деструктивні нефункціональні ділянки. Втрата промисловими підприємствами своєї первинної виробничої функції, призвела до значного погіршення архітектурно-містобудівної, екологічної та соціальної ситуації в наших містах загалом, тому гострим питанням постала проблема реновації промислових територій, зокрема ідентифікація шляхів гармонізації даних територій шляхом переосмислення та оновлення промислової забудови. Під терміном реновації розуміється адаптивне використання будівель, споруд, комплексів та зміни їх функціонального призначення.

Предметом розгляду є функція готелю в промислових будівлях, реалізована внаслідок зміни первісного призначення будівлі, як ознака наступності та функціональної різноманітності. У статті приділено увагу як сприятливим умовам і позитивним наслідкам функціонування готельних закладів у промислових будівлях, так і негативним аспектам і загрозам, які виникають у зв'язку з використанням виробничих територій загалом.

Великим потенціалом щодо реноваційних заходів промислових об'єктів володіє місто Вінниця, яке сьогодні має в своїй структурі значну кількість території колишніх підприємств, що втратили свою першопочаткову функцію. Одна з таких ділянок – колишній завод тракторних агрегатів на вул. Батозькій. Тому питання адаптивного використання та рефункціоналізації, зокрема у готелі, колишніх виробничих будівель є пріоритетним.

Ключові слова: адаптація, промислові будівлі, готелі, функціональне зонування, об'ємно-планувальні вирішення.

Вступ

Методика планування розвитку сучасних міст повинна враховувати, зокрема, практику перетворення промислових територій великих міст, наслідки активної капіталізації міських земель та соціально-економічні зміни в суспільстві. Проблема реконструкції промислових територій, що опинились в міській смузі, існує в багатьох країнах. Європейське рішення, яке реалізується останніми десятиліттями – кардинальне перетворення промислових об'єктів, що передбачає поєднання бізнесу, науки й виробництва. Індустріальні майданчики перетворюються на високотехнологічні, екологічно чисті виробництва, технопарки, або житлові квартали, громадські чи зелені зони [1].

Останнім часом в Україні дана тематика набула нової актуальності, питання реновації промислової забудови в інтегрованому аспекті, її адаптації до міського середовища розглядаються у багатьох наукових працях, містобудівних концепціях та стратегіях розвитку українських міст. Так, відповідно до «Стратегії розвитку Вінницької міської територіальної громади до 2030 року» Вінниця по праву посідає чільні місця в рейтингах українських міст, зокрема щодо комфортності, енергоефективності, легкості ведення бізнесу та інклюзивності. Проте одним з викликів залишається питання ревіталізації браунфілдів – занедбаних промислових територій, що потребує комплексного підходу переосмислення їхньої функціональності та повернення у просторову тканину міста [2].

Вибір напряму реновації промислового об'єкта визначається з урахуванням сукупності факторів та передумов: архітектурно-містобудівних, функціональних, конструктивних, історичних та соціальних. І залежить від ступеня збереженості функції: повне збереження виробничої функції, часткова зміна функціонального призначення, повна зміна функціонального призначення [3]. Тому запропонована концепція реновації групи промислових будівель на вул. Батозькій у м. Вінниця (виробнича територія колишнього агрегатного заводу) передбачає повну реконструкцію будівель зі зміною функціонального призначення на громадську, зокрема і готельну функцію.

Готельний бізнес є одним з перспективних напрямків розвитку туризму, з цілим комплексом послуг, що дозволяє задовільнити специфічні потреби відвідувачів. Особливо гостро в готельному господарстві Вінниці відчувається нестача місць середнього рівня комфортності, що становлять основу готельної інфраструктури в усіх розвинених країнах світу, а також користується найбільшим попитом у населення. Потенціал готельних об'єктів визначається з точки зору: доступності, сезонності роботи, типу і категорії закладу, характеру архітектурного середовища. Промислова забудова на вул. Батозькій у даному контексті є перспективною до розгляду.

Метою дослідження є розробка методичних основ об'ємно-планувальної організації готелів при реконструкції промислової забудови, обґрунтування взаємозалежності між ефективним адаптивним

використанням промислових об'єктів та підвищенням ефективності землекористування міських просторів на прикладі міста Вінниці.

Основна частина

Відомо, що комплексний підхід до проблеми ревіталізації промислових територій спонукатиме до ефективного використання існуючої забудови з одночасним вирішенням назрілих проблем розвитку гармонійного міського середовища, оскільки більшість українських міст сьогодні мають значний дефіцит житлових та громадських приміщень. Цей потенціал можна реалізувати завдяки адаптивному використанню (від англ. adaptive reuse) – процес перепрофілювання будівель для нового життєздатного використання та сучасних функцій, відмінних від першопочаткових, для задоволення сучасних потреб [4].

Адаптація будівель може бути повною або частковою, також шляхом збільшення існуючих об'ємів. Обсяги втручання визначають масштаб трансформації форми об'єкта. Що стосується промислової архітектури та її адаптації, то вона в основному передбачає реконструкцію приміщень, посилення конструкцій, переобладнання інженерних систем, заміну покрівлі, реставрацію фасадів та перетворення простору навколо будівлі.

Адаптивне використання історичних будівель для готельно-житлових цілей разом з його адаптацією до вимог категоризації та збереження масштабу, плану, просторового спрямування тощо, є однією з особливостей сучасного готельного господарства в країнах Європейського Союзу. За результатом останніх тенденцій зросла кількість мережевих рішень, програм лояльності та маркетингових програм, що стосуються управління готельними закладами в історичних об'єктах, а також туристичних пропозицій, що просувають маршрути, райони та місця, де розташовані промислові будівлі.

Одним з кращих прикладів реновації промислових об'єктів є проєкт комплексної реконструкції газгольдерів у Відні, що були побудовані наприкінці ХХ ст. Першопочатково дані споруди виконували функцію резервуарів для газу, але на початку 70-х рр. ХІХ ст. вони втратили свою актуальність. Масштабні цегляні споруди (90000 м³ внутрішнього простору), що є пам'ятками архітектури, потребували переосмислення. Тому у 1995 році розпочалось перетворення існуючих газгольдерів у житлові та громадські приміщення під керівництвом архітектора Манфреда Вендорна (Manfred Wehdorn). До прикладу, у проєкті реновації одного з резервуарів передбачено вертикальний функціональний поділ простору на 8 зон: паркінг, торгівля, офіси, житло. Після реконструкції дані газгольдери залишились головним акцентом усього району (рис. 1, а) [4].

Вдалим прикладом є проєкт реновації колишніх складів спецій у Сінгапурі (рис. 1, б) в сучасний готель з відкритим внутрішнім простором, аутентичними цегляними стінами та меблюванням у стилі середини ХІХ ст. Дизайн готелю, виконаний фірмами Asylum і Zarch Collaboratives, підкреслює виробниче минуле будівель та особливості культури країни [5].

На відміну від європейських міст, де практика влаштування житлових комплексів в занедбаних промислових будівлях є доволі поширеною, в українських містах практично відсутні приклади ревіталізації промислових будівель під житлово-готельну функцію. Прикладом рефункціоналізації промислової забудови із збереженням первісного виду адміністративної будівлі та двох недіючих цехів київського заводу «Радар» загальною площею 16 800 м² є готель «Alfavitо Kyiv Hotel». Метою реновації стало збереження історичного середовища з якісно новим переосмисленням його функціоналу (рис. 1, в).

Іншим подібним прикладом включення бізнесу у ревіталізацію промислових будівель став готель Fairmont GrandHotel Kyiv – представник канадської міжнародної мережі готелів Fairmont Hotels&Resorts. Будівництво готелю на місці складів підприємства «Київмлин» і корпусу парламентської бібліотеки тривало кілька років. Нині готель приймає гостей в повному обсязі (рис. 1, г) [6].

Адаптація промислових об'єктів під готельну функцію регулюється чинними нормами та законами, зокрема: ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки і споруди. Основні положення» [7], ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд» та ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі» [8], відповідно до яких визначаються об'ємно-планувальні особливості перетворення будівель, принципи організації внутрішнього простору та території.

Залежно від стану збереженості виробничої будівлі та передбачуваної форми завершеності, адаптація до нових функціональних вимог може передбачати необхідність добудови нового об'єму, часткової перебудови існуючого та навіть повної перебудови.



Рисунок 1 – Приклади адаптивного використання промислових об’єктів: а) комплексна реконструкція газгольдерів у Відні; б) реновація колишніх складів спецій в Сінгапурі; в) реновація недіючих цехів київського заводу "Радар"; г) ревіталізація складів підприємства «Київмлин»

Відповідно до вимоги функціонального перетворення промислових територій існує три принципово різних шляхи адаптивного використання промислових об’єктів [1]:

1. Збереження промислової функції – здійснюється шляхом збереження первісного архітектурного об’єму, використовуються нові технології та нові матеріали в існуючому об’ємі будівлі;
2. Часткова рефункціоналізація – здійснюється шляхом реконструкції планувальної структури, з відокремленням та збереженням найбільш важливих планувальних характеристик; здійснюється музеєфікація пам’яток промислової архітектури.
3. Повна рефункціоналізація промислового об’єкта із збереженням основних об’ємів будівель, але із зміною планувальної структури, вертикальних та горизонтальних членувань простору. У проєкті реновації будівель на Батозькій використовується саме такий підхід (рис. 2, а). Також при такому підході можливе повне знесення промислового об’єкта та використання території з іншою метою.

Зважаючи на те, що індустріальні об’єкти відображають певним чином історичну та культурну спадщину держави, вони потребують в більшій мірі переосмислення задля актуалізації та осучаснення. Однак, важливою вимогою до ревіталізації висувається необхідність збереження автентичності даного об’єкта. Найкраще зберегти індустріальну атмосферу вдається при рефункціоналізації промислових будівель у готелі. Результати є вражаючими, оскільки готельні заклади приносять значний прибуток за рахунок своєї автентичності, неповторності та певної екзотичності і, звісно, бренду, який зазвичай формується довкола основної атракції закладу.

Готельний комплекс є масштабним утворенням, що складається з декількох будинків різного функціонального призначення, пов’язаних із наданням готельних послуг, як правило, пристосованим для цілорічного використання, хоча іноді з організаційних міркувань його використання може бути тимчасово обмежене протягом року.

До складу готелів входять дві основні функціональні групи: житлова та група громадського призначення. Житлова група складається з [8]:

- житлових кімнат;
- приміщень поверхового обслуговування.

Група громадського призначення складається з:

- приймально-вестибюльних приміщень;

- підприємств харчування;
- служби побутового обслуговування і торгівлі;
- культурно-дозвілєвих приміщень;
- фізкультурно-оздоровчих приміщень;
- службових та господарських приміщень.

Житлова частина складається з житлових блоків – мебльовані житлові приміщення, як правило, з окремими підсобними приміщеннями – хол, санвузол, духова. Типологія номерів визначається категорією готелю. З точки зору пристосування виробничих будівель особливо важливим є критерій кількості (і призначення) функціональних приміщень. Серед основних житлових одиниць виділяють: однокімнатні номери – модульний базовий блок у готелі, що складається не менше ніж з трьох приміщень: житлової кімнати, холу, санвузла з центральним опаленням; номери підвищеної комфортності – як правило, окремі кімнати, що мають загальний хол і санітарно-гігієнічний вузол, або підсобне приміщення. Формування номерів у напрямку збільшення кількості кімнат (апартаменти, люкс, дуплекс) призводить до розвитку багатокімнатного блоку. Крім вітальні, спальні, санвузла, в таких номерах присутні кабінет, їдальня, передпокій, ще одна ванна кімната, гардероб, кухонний куточок. Всі приміщення функціонально пов'язані між собою [9].

Важливою групою є приймально-вестибюльна, що має репрезентативний характер в оформленні та виконує функції розподілу потоків відвідувачів, їх оформлення і розміщення. Раціональним є підхід виокремлення даної групи в один блок з зосередженням в ньому всіх приміщень торговельного і побутового призначення (рис. 2, в).

Підприємства харчування, розташовані в готелях, слід поділяти на відкриті (загальнодоступні, але з переважним обслуговуванням проживаючих у готелі, що мають доступ як зсередини, так і ззовні готелю) і закриті, які обслуговують лише мешканців даного готелю. Оскільки однією з послуг, що надається готелем є харчування, включаючи повний пансіон (FB full board) готель зобов'язаний створити відповідні умови для того, щоб мешканці могли скористатися місцевою кухнею. Таким чином, підприємства харчування, як складова готельних послуг, пов'язані умовами, при яких готель, залежно від категорії, надає гостям можливість скористатися послугою без необхідності виходити назовні та в найбільш зручних умовах: у власних ресторанах, а також через подачу їжі та напоїв у житлові приміщення (room service). В деяких типах готельних закладів особливістю є надання приміщень і обладнання для самостійного приготування та споживання їжі [8]. При проектуванні готелю на вул. Батозькій було обрано відкритий тип закладу харчування: ним також можуть користуватися люди, які не є гостями готелю [10] (рис. 2, б).

Функціональні зони будівлі дають інформацію про структуру зв'язків і про послідовність функціональних процесів, вони розкривають функціональний зміст архітектурного об'єкта. В ході подальшого проектування реконструкції промислового об'єкту здійснюють опрацювання планувальної схеми. Перепрофілювання промислових об'єктів під громадські будівлі пов'язано з рішенням певних завдань технологічного характеру, які виникають при зміні об'ємно-планувального рішення, підвищення теплозахисних якостей огорожувальних конструкцій, створення нового архітектурного вигляду будівлі [9].

Формотворення головних і другорядних приміщень, їх поєднання, здійснюється на основі гармонізації художньо-естетичних закономірностей внутрішнього простору. При проектуванні готелю на вулиці Батозькій обрано метод побудови архітектурно-планувальної композиції, що базується на універсальності і різноманітному використанні внутрішнього простору, шляхом створення єдиного гнучкого внутрішнього простору з простим обрисом об'єму. Функціональні групи формуються шляхом розділення внутрішнього простору стінами та перегородками [8]. Організація плану будівлі визначається розташуванням і взаємозв'язком планувального ядра (вестибюльно-громадська зона) зі структурними вузлами і групами приміщень (житлові блоки, підсобні і допоміжні приміщення), горизонтальними (фойє, галереї, холи) і вертикальними (сходи, ліфти, ескалатори) комунікаційними зв'язками.

Основним призначенням перерахованих структурних вузлів є: забезпечення безперешкодного проникнення людських потоків у будівлю з міського простору і підготовка до виконання основної функції, реалізація головної і допоміжної функцій будівлі, пересування людських потоків. Організація внутрішніх просторів безпосередньо впливає на композиційне рішення громадської будівлі. В нашому випадку ядро композиції розташовується по бічній осі, а другорядні приміщення групуються за коридорною схемою.



Рисунок 2 – Проект реновації групи промислових будівель на вул. Батозькій в м. Вінниця: а) фотофіксація існуючих будівель; б) візуалізація зовнішнього простору (літня тераса кафе); в) візуалізація внутрішнього простору готелю (приймально-вестибюльна зона).

Важливою умовою правильної об'ємно-просторової структури та програмного планування будівлі готелю є відповідна забудова навколишнього простору – організація проїздів, автостоянок, гаражів в окремих приміщеннях, пішохідних доріжок, зелених насаджень тощо. Тому на території реновації промислового об'єкту на вул. Батозькій передбачено місця для відпочинку людей похилого віку та майданчики для ігор та відпочинку дітей різного віку. Влаштовані захисні зелені смуги по периметру території, особливо у місцях, де територія межує з промисловою зоною. Запроектовані додаткові зелені насадження між будівлями громадського призначення. Це забезпечить зменшення шкідливого впливу викидів від автотранспорту на населення та покращить екологічну ситуацію на ділянці. Передбачено також місця тимчасового паркування автотранспорту [10].

Незважаючи на значні переваги рефункціонального використання промислових будівель, існують також певні ризики. Часто розташування промислової будівлі не адаптоване до сучасних вимог розміщення готелю. Так, завод на вул. Батозькій був зведений відповідно до правил та вимог виробничих функцій, які діяли на час будівництва. Тому наразі існують обмеження щодо формування якісного середовища навколо історичної забудови, особливо проїздів та автостоянок, що ускладнює організацію доставки до готельних закладів. Це не тільки погіршує естетичний ефект, але й знижує комфорт проживання в готелі.

Також, зважаючи на проект перетворення вулиці Батозької в міську транспортну артерію відповідно до концепції формування міського простору Замостянського району Вінниці, існує загроза погіршення екологічних умов для рефункціоналізації промислових будівель на даній ділянці під готельну функцію [11].

Тому проект адаптивного використання має враховувати суперечливі наслідки джентрифікації та капіталізації міських земель, неоднозначний характер креативних концепцій міських змін.

Загалом усунення негативних наслідків нецільового використання історичних промислових будівель та бажання відновити їх належний вигляд залежить від [10]:

- стану збереження будівлі, зокремих оригінальних естетичних фрагментів будівлі;
- репрезентативності будівлі з точки зору архітектурного стилю;
- місця розташування об'єкта.

Важливою є також раціональна організація генерального плану проєкту рефункціоналізації, що передбачає чітку візуальну диференціацію входів та в'їздів до готелю; раціональне планування доріг, проїздів, паркінгів та зон відпочинку; відповідність принципам побудови безбар'єрного середовища; дотримання вимог сталого розвитку; максимальне збереження природного та культурного середовища; чітку відповідність нормативним вимогам та правилам проєктування [7].

Незважаючи на те, що адаптація та використання промислових будівель на вул. Батозькій у м. Вінниця під готельні потреби стикається з багатьма труднощами, недоліки їх використання компенсуються унікальністю архітектури будівель, виконаних з цегли. Естетика місцезоналення будівель і зовнішнього вигляду разом з атмосферою виробничого простору, що підкріплюється специфікою наявних будівельних конструкцій, формує унікальний простір з нереалізованим потенціалом.

Висновки

Зі стрімкою урбанізацією та переходом до постіндустріального типу відносин суспільства на початку XIX ст. виникла значна кількість покинутих промислових об'єктів. Дане дослідження зосереджене на стратегіях адаптивного використання при перепрофілюванні промислових будівель у готелі. Проаналізовано світові та українські приклади адаптивного повторного використання. На основі аналізу прикладів та прогресивних досліджень за даною тематикою визначено основні аспекти функціональної організації готелів. Встановлено, що вибір методу побудови архітектурно-планувальної композиції об'єкту, що реконструюється, залежить від фізичного стану промислової будівлі, художньо-образних завдань і умов проєктування громадської будівлі.

Встановлено, що основні принципи адаптивного використання промислових об'єктів дають змогу покращити якість міського простору та, як наслідок, покращити умови життя громадян. Тому повторне використання промислових будівель на вул. Батозькій у м. Вінниця під об'єкти громадського призначення (зокрема готель), забезпечить сталий розвиток Замостянського району міста та підвищить конкурентоспроможність середовища.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Реновація 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.
2. Стратегія розвитку Вінницької міської територіальної громади до 2030 року [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://www.vmr.gov.ua/stratetiia>
3. Субін-Кожевнікова А. С. Основні принципи та прийоми реновації промислової забудови на прикладі м. Вінниці. / А. С. Субін-Кожевнікова, О. І. Хороша, А. С. Голосенко // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. – 2021. – Том 31 № 2 – С. 68-67.
4. Gasometr A [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://www.jeannouvel.com/en/projects/gazometre/>
5. Asylum and Zarch Collaboratives transform Singapore spice warehouse into boutique hotel [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://www.dezeen.com/2017/02/06/spice-warehouse-hotel-asylum-singapore-river-mid-century-furniture/>
6. Fairmont Hotel на Подолі: найпросторіший готель в Києві (фото, відео) [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://afisha.tochka.net/ua/12386-novyy-otel-fairmont-na-podole-otkrylas-samaya-prostornaya-gostinitsa-v-kieve-foto-video/>
7. ДБН Б 2.2-12:2019. Державні будівельні норми. Планування та забудова територій. [Електронний ресурс]. – Київ : Мінрегіон України, 2019. – 185 с. – Режим доступу : <http://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBNB22-12-2019.pdf>.
8. ДБН В.2.2-20:2008. Державні будівельні норми Готелі. [Електронний ресурс]. – Київ : Мінрегіон України, 2009. – 48 с. – Режим доступу : <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2017/03/DBN-V.2.2-20-2008.pdf>
9. Лінда С. М. Типологія громадських будівель і споруд: підручник / С. М. Лінда, О. І. Моркляник. – Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2015. – 348 с.
10. Адаптивне повторне використання [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://www.chescoplanning.org/MuniCorner/Tools/AdaptiveReuse.cfm>.
11. Вінниця. Дій, Замостя! [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zamostia.vn.ua/lokatsiyi/vulytsya-batozka/>

REFERENCES

1. Renovaciya promyslovoi zabudovy ta yiyi adaptaciya do suchasnogo miskogo seredovyshha : monografiya / Yu. I. Gajko, Ye. Yu. Gnatchenko, O. V. Zavalnyj, E. A. Shyshkin; za zag. red. Yu. I. Gajka, E. A. Shyshkina ; Xarkiv. nacz. un-t misk. gosp-va im. O. M. Beketova. – Xarkiv : XNUMG im. O. M. Beketova, 2021. – 353 s.
2. Strategiya rozvytku Vynnyczkoyi miskoyi terytorialnoyi gromady do 2030 roku URL : <https://www.vmr.gov.ua/stratetiia>
3. Gasometr A URL: <http://www.jeannouvel.com/en/projects/gazometre/>
4. Asylum and Zarch Collaboratives transform Singapore spice warehouse into boutique hotel URL: <https://www.dezeen.com/2017/02/06/spice-warehouse-hotel-asylum-singapore-river-mid-century-furniture/>

5. Fairmont Hotel na Podoli: najprostorsyj gotel v Kyjevi (foto, video) URL : <https://afisha.tochka.net/ua/12386-novyy-otel-fairmont-na-podole-otkrylas-samaya-prostornaya-gostinitsa-v-kieve-foto-video/>
6. DBN B 2.2-12:2019. Derzhavni budivelni normy. Planuvannya ta zabudova terytorij. URL: <http://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBNB22-12-2019.pdf>.
7. DBN V.2.2-20:2008. Derzhavni budivelni normy Goteli. URL : <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2017/03/DBN-V.2.2-20-2008.pdf>
8. Linda S. M. Typologiya gromadskyyh budivel i sporud: pidruchnyk / S. M. Linda, O. I. Morklyanyk. – Lviv: Vydavnyctvo Lvivskoyi politexniki, 2015. – 348 s.
9. Adaptivne povtorne vykorystannya URL : <https://www.chescoplanning.org/MuniCorner/Tools/AdaptiveReuse.cfm>.
10. Vinnytsya. Dij, Zamostya! URL : <https://zamostia.vn.ua/lokatsiyi/vulytsya-batozka/>

Субін-Кожевнікова Альона Сергіївна – кандидат архітектури, старший викладач Кафедри будівництва, міського господарства та архітектури, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: subinkozhevnikova@vntu.edu.ua orcid.org/0000-0001-9560-0364

Голосенко Артем Сергійович – студент групи БМ-21м, Кафедра будівництва, міського господарства та архітектури, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: holosenko9599@gmail.com orcid.org/0000-0003-3261-0930

Білоус Дмитро Анатолійович – студент групи БМ-21б, Кафедра будівництва, міського господарства та архітектури, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: bilousd1524@gmail.com orcid.org/0000-0003-1656-4161

Alona Subin-Kozhevnikova
Artem Holosenko
Dmytro Bilous

ADAPTATION PROBLEMS OF INDUSTRIAL BUILDINGS TO NEW FUNCTIONS (HOTELS)

Vinnytsia National Technical University

In accordance with the socio-economic processes that preceded the reconsideration of urban spaces associated with the formation of a post-industrial society, destructive non-functional areas were formed in the structure of modern cities. The loss of primary production function by industrial enterprises has led to a significant deterioration of the architectural and urban planning, ecological and social situation in our cities in general. Therefore, the renovation problem of industrial territories has become an thorny issue, in particular, the identification of ways to harmonize these territories by rethinking and updating industrial buildings. The term renovation refers to the adaptive use of buildings, structures, facilities and changes in their functional purpose.

The subject is the hotel function in industrial buildings, realized as a result of the change of the original purpose of the building, like a sign of continuity and functional diversity. The article pays attention to both the favorable conditions and positive consequences of the operation of hotels in industrial buildings, as well as the negative aspects and threats that arise in connection with the use of industrial areas in general.

The city of Vinnytsia has great potential for renovation measures of industrial facilities, which today has in its structure a significant amount of the territory of former enterprises that have lost their original function. One of these places is the former factory of tractor units on the street Batozkiy. Therefore, the issue of responsive use and refunctionalization, in particular to the hotel, of former industrial buildings is a priority.

Key words: adaptation, industrial buildings, hotels, functional zoning, space planning solutions.

Subin-Kozhevnikova Alona – PhD, Senior Lecturer of Department construction, urban and architectural, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: subinkozhevnikova@vntu.edu.ua orcid.org/0000-0001-9560-0364

Holosenko Artem – student of Department construction, urban and architectural, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, email: bilousd1524@gmail.com orcid.org/0000-0003-3261-0930

Dmytro Bilous – student of Department construction, urban and architectural, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, email: holosenko9599@gmail.com orcid.org/0000-0003-1656-4161