

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

Анотація

У сучасних умовах міського будівництва часто виникає питання про брак земельних ділянок для нового будівництва. Найбільш привабливі з інвестиційної точки зору ділянки найчастіше зайняті розташованими на них виробничими об'єктами, багато з яких давно втратили свої потужності. Сьогодні розроблено комплекс заходів щодо ефективного відродження окремих об'єктів, що стали непридатними, або територій, що використовуються неефективно. Реалізуючи подібний процес, керуються сучасним методом, який називається "редевелопмент".

Ключові слова: редевелопмент, модернізація, території.

Abstract

In modern conditions of urban construction, the question of the lack of land plots for new construction often arises. The most attractive plots from an investment point of view are often occupied by production facilities located on them, many of which have long since lost their capacity. Today, a set of measures has been developed for the effective revival of individual objects that have become unusable, or territories that are used inefficiently. When implementing such a process, they are guided by a modern method called "redevelopment".

Keywords: redevelopment, modernization, territories.

Вступ

Редевелопмент є процесом вторинної, комплексної зміни територій, їх «перевтілення». Відбувається модернізація існуючих об'єктів нерухомості на абсолютно нові, в тому числі зі зміною їх функціонального призначення. Процес редевелопменту орієнтований на вдосконалення, оновлення та перетворення територій і об'єктів, що прийшли в непридатність, з метою збільшення економічної привабливості та ефективного використання територій. Існуючі промислові зони є комплексами, демонтаж та знесення яких було б раціональним рішенням з економічної та соціальної точок зору.

Результат дослідження

Редевелопмент має такі цілі: залучення інвестицій; забезпечення нових робочих місць; розвиток житлово-комунального господарства та виробничих галузей економіки; формування ефективної системи соціального захисту населення.

Дослідники виділяють таку класифікацію видів редевелопменту: повний, частковий та поверхневий.

Повний редевелопмент передбачає звільнення території промислових зон від старих об'єктів та зведення на територіях, що звільнилися, об'єктів нового будівництва. Прикладом даного виду редевелопменту є відкриття торгово-розважальних комплексів, творчих майданчиків, адміністративно-ділових центрів або територій багатофункціонального призначення на колишніх територіях промислових зон. Наступним видом редевелопменту є частковий. В цьому випадку відбувається часткова модернізація промислових територій чи фрагментарне оновлення існуючих інженерних мереж та транспортних вузлів. У цьому варіанті не завжди потрібно змінювати статус ділянки, найчастіше проект реалізується у межах вже існуючого цільового призначення, або ж проводяться невеликі коригування. Найчастіше, у межах цього типу формуються логістичні чи офісно-складські комплекси з адміністративними будинками.

Останній вид редевелопменту – поверхневий. Тут об'єктами виступають адміністративні будівлі та споруди, окремі цехи чи складські приміщення. Серйозної модернізації об'єктів у цьому випадку не відбувається. Зазвичай за допомогою даного принципу зводяться будівельні магазини та склади, а

також офісні приміщення. Очевидно, що саме повний редевелопмент, з погляду капітальних вкладень та трудовитрат з реабілітації промислових підприємств, є лідером, оскільки враховує витрати на очищення території від існуючих будівель та споруд, а сума необхідних інвестицій складається із витрат на зміну цільового призначення об'єкта. З боку оцінки тимчасових та фінансових потоків, найбільш вигідним буде поверхневий редевелопмент. У будь-якому разі реалізація кожного проекту має свої особливості, характерні для різних об'єктів комерційної нерухомості. Незважаючи на всі представлені вище проблеми, розвиток занедбаних промислових територій за допомогою програм редевелопмент має безліч позитивних моментів для всіх учасників ринку. Інвестор насамперед матиме можливість розпочати створення об'єкта нерухомості в хорошому місці, на земельній ділянці достатнього розміру, часто розташованій у центрі міста. Для держави редевелопмент є своєрідним поштовхом для відродження спорожнених територій, появи нових робочих місць, поповнення державного бюджету та оновлення зовнішнього вигляду міста. Населення після реалізації проекту матиме сучасний простір різний за видом використання, де зможе проводити час.

Висновки

Можна зробити висновок, що розвиток редевелопменту є перспективним та ефективним напрямом, який варто прийняти до уваги та серйозно зайнятися його впровадженням на постійній основі. Даний метод сприяє розвитку промислових просторів, оптимізації міської забудови, покращення екологічної обстановки та якості життя населення в цілому. Незважаючи на труднощі, редевелопмент промислових територій здатний принести позитивні результати і місту вигляді зміни його вигляду, та підприємцям, які готові вкладати кошти у розвиток колишніх промислових підприємств. Тому можна сказати, що цей напрямок вигідний і доцільний розвивати у майбутньому.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Дідик В.В. Планування міст / В.В. Дідик, А.П. Павлів. – Львів: Видавництво Національного університету «Львівська політехніка», 2003. – 412 с.
2. Гавриляк А.І. Технічна експлуатація, реконструкція і модернізація будівель: навчальний посібник / А.І. Гавриляк, І.Б. Базарник, Р.І. Кінаш. – Львів: Видавництво Національного університету „Львівська політехніка”, 2006. - 540 с

Денисенко Владислав Олександрович — ТОВ «АК» Стрілецькі сади»

Науковий керівник: Кучеренко Лілія Василівна — к.т.н., доцент кафедри будівництва, міського господарства та архітектури, Вінницький національний технічний університет. E-mail: liliya13liliya13@gmail.com

Kucherenko Liliya— Ph. D.of the Department of Building, Urban and Architecture of the Vinnitsa National Technical University. email: liliya13liliya13@gmail.com.